

LES EFFETS DES CONVENTIONS

à l'égard des Ayants-cause

à titre particulier, en Droit Français

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 7 Décembre 1934, à 14 heures

PAR

Lucien MOURGEON

AVOCAT A LA COUR

Président: M. CAPITANT, Professeur

<i>Suffragants</i> {	MM. DEMOGUE, ROUAST.	} <i>Professeurs</i>
----------------------	-------------------------	----------------------

LIBRAIRIE
DU

RECUEIL SIREY

(SOCIÉTÉ ANONYME)

22, Rue Soufflot, PARIS (V°)

1934



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LES EFFETS DES CONVENTIONS

à l'égard des Ayants-cause

à titre particulier, en Droit Français

**La Faculté n'entend ni approuver, ni désapprouver
les opinions émises dans les thèses; ces opinions
doivent être considérées comme propres à leurs
auteurs.**

LES EFFETS DES CONVENTIONS

à l'égard des Ayants-cause

à titre particulier, en Droit Français

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 7 Décembre 1934, à 14 heures

PAR

Lucien MOURGEON

AVOCAT A LA COUR

Président: M. CAPITANT, Professeur

<i>Suffragants</i> {	MM. DEMOGUE, ROUAST.	{ <i>Professeurs</i>
----------------------	-------------------------	----------------------

LIBRAIRIE
DU

RECUEIL SIREY

(SOCIÉTÉ ANONYME)

22, Rue Soufflot, PARIS (V°)

1934



INTRODUCTION

1. — « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans le cas prévu par l'art. 1121 », déclare l'art. 1165 du Code civil.

Dès lors, pensera-t-on, toutes les fois qu'une personne n'a pas été partie à une convention, celle-ci ne saurait avoir aucun effet actif ou passif à son égard, sauf la seule exception prévue par l'art. 1121, c'est-à-dire le cas de la stipulation pour autrui. Mais si l'on parcourt les textes du Code civil, on s'aperçoit vite qu'il en est bien autrement et que la disposition de l'art. 1165 est d'une trompeuse généralité. On y voit qu'il est des personnes, peu importe qu'on les range parmi les tiers ou qu'on en fasse des catégories intermédiaires entre ceux-ci et les contractants, qui n'ont pas été parties à la convention et à l'égard desquelles celle-ci produit des effets ; ce sont, d'une part, les créanciers chirographaires, qui, en raison de leur droit de gage général sur le patrimoine de leur débiteur (art. 2092 du Code civil), peuvent se voir opposer tous les actes passés par celui-ci, et, d'autre part, les ayants-cause. On entend par là les personnes dans

le patrimoine desquelles a été transféré un bien qui faisait, auparavant, partie de celui d'une autre personne, appelée auteur. L'ayant-cause est dit universel ou à titre universel lorsqu'il s'est vu transférer la totalité ou une quote-part du patrimoine d'une autre personne, à titre particulier lorsque ce sont un ou plusieurs biens *ut singuli* qui lui ont été transmis. Que les conventions passées par l'auteur produisent effet vis-à-vis des ayants-cause résulte notamment des art. 724, 1009, 1012, 1122 et 1319 du Code civil, pour ce qui est des ayants-cause à titre universel, des art. 1122, 1319 du Code civil et 3 de la loi du 23 mars 1855, quant aux ayants-cause à titre particulier.

La question des effets, vis-à-vis de ces derniers, des conventions passées par l'auteur, est une des plus obscures de notre droit ; elle n'est éclairée par aucun texte législatif précis et la jurisprudence a dû construire à tâtons, avec le seul concours de quelques passages peu explicites de la doctrine, un édifice dont nous allons tenter de dégager les grandes lignes, tout en examinant, du point de vue critique, les diverses solutions proposées ou admises.

2. — Mais avant d'aborder la question même qui va faire l'objet de ce travail, il convient de la séparer de celle des conditions auxquelles les actes de l'auteur sont opposables à l'ayant-cause.

La première de celles-ci est, d'après nous, que l'acte conclu ait date certaine antérieurement au titre de l'ayant-cause.

Ceci nous paraît résulter de l'art. 1328, aux termes duquel « les actes sous-seing privé n'ont de date, contre « les tiers, que du jour où ils ont été enregistrés, du « jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont « souscrits, ou du jour où leur substance est constatée « dans les actes dressés par des officiers publics tels que « procès-verbaux de scellé ou d'inventaire » et dans lequel, à notre sens, le mot « tiers » comprend les ayants-cause à titre particulier ; puisqu'en effet l'art. 1165 déclare que les conventions ne peuvent nuire ni profiter au tiers, il y aurait, entre ces deux textes, une contradiction difficilement explicable, si l'expression « tiers », qui y est employée, avait le même sens dans l'un et dans l'autre.

La jurisprudence est conforme à notre opinion et admet que l'ayant-cause à titre particulier ne peut se voir opposer les actes de son auteur n'ayant pas date certaine (Req. 22 févr. 1853, D., 54.5.597 ; Civ., 18 mai 1898, D., 1900.1.326 ; 9 janv. 1901, D., 1901.1.449).

La seconde condition pour que la convention passée par l'auteur soit opposable à l'ayant-cause à titre particulier résulte des art. 3 et 6 de la loi du 23 mars 1855 et concerne le cas où la convention en question a donné naissance à l'une des charges réelles visées par ladite loi ou à une hypothèque.

Pour que l'ayant-cause puisse se voir opposer cette charge, il faut que l'acte qui l'a créée ait fait l'objet de la publicité requise par la loi avant que l'ayant-cause, auquel a été transmis le bien grevé, n'ait lui-même publié son titre, conformément aux prescriptions légales.

Enfin la troisième condition de l'opposabilité à l'ayant-cause des conventions de l'auteur est spéciale à la cession de créance et réside dans l'accomplissement des formalités prévues par l'art. 1690 du Code civil, dans lequel, à notre avis, le mot « tiers » a le même sens, pour la même raison, que dans l'art. 1328.

3. — Il est assez remarquable que la loi, après avoir posé, relativement en détail, les conditions préalables auxquelles les actes de l'auteur seraient opposables à l'ayant-cause à titre particulier, se soit montrée, ainsi que nous allons nous en rendre compte, aussi peu explicite sur les effets même de ces actes à l'égard de celui-ci.

C'est cette dernière question seule que nous allons examiner dans la suite de cette étude, qui sera, à cet effet, divisée en deux parties, la première relative aux droits créés par les conventions passées par l'auteur, la seconde aux charges et obligations auxquelles ces conventions auront donné naissance.

PREMIÈRE PARTIE

**Conventions ayant donné naissance
à des droits**

CHAPITRE PREMIER

Sens des mots « ayant-cause » dans l'art. 1122 du Code civil

4. — La question de la transmission aux ayants-cause à titre particulier des droits de leur auteur met en jeu l'un des textes de notre Code civil dont le sens est le plus controversé, l'art. 1122 : « On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants-cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention ».

La controverse, s'agissant uniquement, pour l'instant, de la transmission des droits, porte sur le point de savoir si ce texte, lorsqu'il déclare que l'on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants-cause, comprend, dans cette dernière expression, les ayants-cause à titre particulier.

5. — Bufnoir (*Propriétés et Contrats*, n° 753) soutient la négative. Pour lui, et ceci est un point que nous exa-

minerons par la suite, l'art. 1122 concerne aussi bien les dettes que les créances ; comme d'autre part, il serait inadmissible, dit-il, que ceux qui tiennent d'une personne un droit qui leur a été transmis par elle soient obligés, par le fait, de supporter une part de toutes les dettes contractées par leur auteur, on est bien obligé d'admettre que l'art. 1122 ne peut se référer qu'aux ayants-cause universels ou à titre universel.

Tel est également le raisonnement de M. Barde, (Baudry-Lacantinerie, 3^e édit., « Obligations », t. I, n^o 225).

6. — Cette argumentation nous paraît pêcher par la base, car nous verrons plus loin que l'art. 1122 doit être limité aux créances seules. Dès lors, il n'y a plus aucune raison de lui faire dire autre chose que ce qu'il dit ; il n'apporte, en effet, aucune restriction à l'expression « ayant-cause », qui doit donc être prise dans son sens le plus général, d'autant plus que, si elle ne désignait véritablement que les ayants-cause universels ou à titre universel, le mot « héritiers » apparaîtrait comme inutile.

7. — La plupart des auteurs interprètent comme nous l'art. 1122 et admettent qu'il concerne aussi bien les ayants-cause à titre particulier que les autres (Lau-
rent, t. XVI, N^o 14 et 15 ; Aubry et Rau, 5^e édit., t. II,

N° 176, 1°) ; Duranton, t. X, N° 252 ; Demante et Colmet de Santerre, t. V, N° 34 *bis* III ; Demolombe, 3^e édit., t. XXIV, N°s 277, 279, 281 et 282 ; Esmein, t. VI du *Traité Pratique de Planiol et Ripert*, N° 331 ; Lepar-gneur, « De l'effet à l'égard de l'ayant-cause particulier des contrats générateurs d'obligations relatifs au bien transmis », *Revue trimestrielle de Droit civil* 1924, n° 2 ; Demogue, *Traité des obligations*, t. VII, N° 676).

8. — La jurisprudence, dans la mesure restreinte où elle a eu à se prononcer sur cette question, a adopté la même opinion (Nancy, 4 août 1890, *Rec. Nancy*, 1890-91, p. 184 ; Lyon, 9 février 1903, *Moniteur Judiciaire de Lyon*, 28 avril 1903).

9. — On peut donc dire que, d'après la grande majorité de la doctrine et d'après les quelques arrêts qui se sont prononcés, l'art. 1122 s'applique aux ayants-cause à titre particulier aussi bien qu'universel.

Mais dans quelle mesure leur est-il applicable ? Quelle est, en d'autres termes, sa portée à leur égard ? Quelle est l'étendue du principe posé par lui de la transmission des droits de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier ?

CHAPITRE II

Etendue du principe de la transmission des droits de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier

10. — C'est une question fort controversée, en doctrine, de savoir dans quelle mesure sont transmises à l'ayant-cause à titre particulier les créances contractées par l'auteur relativement au bien cédé.

a) Certains auteurs admettent que toutes ces créances se transmettent à l'ayant-cause (Demolombe, 3^e édit., t. XXIV, N^o 282; Demante et Colmet de Santerre, 2^e édit., t. V, N^o 34 *bis* III; Demogue, *Traité des obligations*, t. VII, N^o 684).

Ils se fondent, tout d'abord, sur ce que l'art. 1122 ne fait aucune distinction. Dès lors, toutes les fois que l'on ne se heurte pas à une absurdité ou à une impossibilité juridique, il y a lieu d'admettre son application. Ainsi il serait absurde d'admettre la transmission de droits n'ayant aucun rapport avec le bien cédé; d'autre part, d'après Demolombe, nous aurons plus loin à exa-

miner cette question, il y a une impossibilité juridique à admettre la transmission à l'ayant-cause d'une créance qui comporte une obligation corrélatrice. Mais, sauf ces deux restrictions, l'éminent auteur admet l'application de l'art. 1122, en partie en raison de la généralité de ses termes.

Le second motif mis à l'appui de cette solution est que la créance dont la transmission est en question ne peut profiter qu'à celui qui a la jouissance du bien cédé, puisqu'il est, par hypothèse, relatif à celui-ci. La raison exige donc qu'elle soit transmise à l'ayant-cause, le seul pour lequel elle présente une utilité.

Soit, par exemple, un contrat passé entre le propriétaire d'un terrain et un entrepreneur qui s'oblige à y faire des constructions. Supposons, pour simplifier l'hypothèse, que ce travail doive être accompli par l'entrepreneur en paiement d'une dette dont il était tenu vis-à-vis du propriétaire, si bien que celui-ci n'est débiteur d'aucune obligation corrélatrice. D'après les auteurs dont nous exposons actuellement l'opinion, si l'immeuble vient à être aliéné, la créance du propriétaire contre l'entrepreneur se transmettra à l'acquéreur, d'une part en raison des termes généraux de l'art. 1122 et, d'autre part, parce qu'elle ne peut profiter qu'à l'acquéreur. En effet, même dans l'hypothèse où l'aliénation de l'immeuble aurait eu lieu à titre onéreux, le vendeur, si sa créance contre l'entrepreneur n'est pas transmise à

l'acquéreur, ne pourra en retirer aucun profit ; il ne pourra, en effet, demander un prix plus élevé en considération de l'avantage que la construction envisagée procurera à l'acheteur, car ce dernier n'étant pas lui-même devenu créancier, ne sera nullement certain de la voir exécuter, puisqu'il ne dépendra pas de lui d'exiger qu'elle soit effectuée.

b) C'est aussi à peu près l'avis de M. Esmein (t. VI du *Traité pratique* de Planiol et Ripert, N° 331) et Lepargneur (*Revue trimestrielle de Droit civil*, 1924, N°s 4 à 7 inclusivement).

Il y a cependant, entre leur opinion et celle des auteurs précédents, une légère différence. Ils déclarent, en effet, que, seules parmi les créances relatives au bien cédé, devront se transmettre de plein droit à l'ayant-cause celles qui ne peuvent profiter qu'à la personne ayant la jouissance dudit bien. Tandis que les auteurs dont nous avons précédemment exposé l'opinion soutenaient que les créances relatives au bien cédé devaient se transmettre de plein droit avec lui, parce que seul l'ayant-cause, acquérant la jouissance de ce bien, pouvait en profiter, MM. Esmein et Lepargneur semblent considérer que, parmi ces créances, certaines peuvent continuer à profiter à l'auteur et par suite ne se transmettent pas à l'ayant-cause.

C'est là, d'ailleurs, une pure querelle de mots, puisque l'une et l'autre opinion sont d'accord pour admettre

la transmission à l'ayant-cause de toute créance dont seule peut profiter la personne jouissant du bien cédé. Pour plus de simplicité, c'est uniquement une telle créance que nous qualifierons, dans la suite, de relative à ce bien.

11. — Nettement plus restrictive, par contre, est l'opinion d'Aubry et Rau et de M. Barde.

a) Pour les premiers (5^e édit., t. [II, N^o [176]), le successeur particulier jouit, en vertu de l'art. 1122, de tous les droits et actions que son auteur avait acquis dans « l'intérêt direct » de la chose à laquelle il a succédé, « c'est-à-dire qui se sont identifiés avec cette chose, comme qualités actives, ou qui en sont devenus des accessoires ». Au contraire le successeur particulier ne pourrait, d'après ces auteurs, à moins d'une cession spéciale, expresse ou virtuelle, se prévaloir des droits et actions qui, « bien que nés des conventions passées par son auteur au sujet de la chose à laquelle il a succédé, ne rentrent point dans la catégorie de ceux dont il vient d'être parlé ». La solution, en d'autres termes, doit être cherchée dans « l'existence ou la non existence d'un lien juridique entre la chose et le droit ».

Pour illustrer leur thèse, Aubry et Rau apportent notamment les exemples suivants : la créance de garantie de l'acheteur contre le vendeur se transmettra de plein droit au sous-acquéreur ; par contre, d'après eux,

l'acquéreur d'un terrain ne succèdera pas, en principe, à la créance de faire ayant appartenu à son auteur contre un entrepreneur et ayant pour objet la construction d'une maison sur ledit terrain.

Nous croyons pouvoir traduire de la manière suivante l'opinion d'Aubry et Rau. Il est des créances qui ne peuvent exister qu'accessoirement à un droit principal. Ainsi une créance de garantie ne saurait exister indépendamment du droit qu'elle garantit. Par contre, il en est d'autres, relatives à un certain bien déterminé, dont l'exécution est le plus souvent, en fait, sans profit pour le créancier, sinon impossible, dès lors que celui-ci n'a pas la jouissance, à un titre quelconque, du bien en question, mais qui, même dans cette hypothèse, n'en existent pas moins juridiquement. Ainsi la créance de faire appartenant à une personne contre un entrepreneur et ayant pour objet la construction d'une maison sur un terrain déterminé dont le créancier n'a, à aucun titre, la jouissance, n'apportera, le plus souvent, par son exécution, aucun profit à celui-ci, puisqu'il n'a pas la jouissance du terrain; cependant cette créance n'en a pas moins une existence juridique certaine; si, par conséquent, on suppose une telle créance contractée par une personne qui était propriétaire d'un terrain sur lequel devait s'élever la construction, mais qui a, ensuite, aliéné celui-ci, elle continue d'exister, quand bien même elle ne serait pas cédée à l'acquéreur.

Cette distinction nous paraît, en elle-même, rationnelle. Il y a, en effet, à notre avis, une différence juridique certaine entre les deux catégories de créances distinguées par Aubry et Rau ; d'une part, celles qui ne peuvent exister qu'accessoirement à un droit principal, et, d'autre part, celles qui, tout en ayant une existence indépendante, sont relatives à un certain bien et ne peuvent, dès lors, profiter qu'à la personne ayant la jouissance de celui-ci. Il nous semble inexact, malgré l'avis de M. Esmein (Planiol et Ripert, t. VI, « Obligations », 1^{re} partie, N° 331) et Demogue (« Obligations », t. VII, N° 684), que des créances dont l'exercice ne peut profiter qu'à celui qui jouit d'une chose, soient, par là, des accessoires de celle-ci ; ce qui caractérise, en effet, un droit accessoire, c'est qu'il ne peut exister sans le droit principal sur lequel il est greffé ; par contre, une créance simplement relative à une chose, c'est-à-dire qui a une existence indépendante, quoique son exercice ne puisse profiter qu'à la personne investie de la jouissance de la chose, n'est pas un accessoire de celle-ci. L'opinion d'Aubry et Rau est qu'une telle créance ne se transmettra pas de plein droit à l'acquéreur du bien cédé, que seront seules transmises de la sorte les créances accessoires à ce bien.

b) C'est aussi ce que pense M. Barde, (Baudry-Lacantinerie, *op. cit.*, N°s 223 à 226 inclus). D'après lui, sont seules transmises activement, de plein droit, à

l'ayant-cause à titre particulier les stipulations qui ont modifié la manière d'être du bien cédé (transaction par exemple) ou y ont ajouté un accessoire, tel que sûreté personnelle ou réelle ; les autres, même si elles sont relatives au bien cédé, ne peuvent, d'après M. Barde, être ainsi transmises. La raison invoquée est que le contraire supposerait une présomption légale de cession de créance et que celle-ci ne se trouve établie par aucun texte ; on ne peut, en effet, déclare M. Barde, faire état de l'art. 1122, car celui-ci, outre qu'il n'est pas formel, concerne aussi bien les promesses que les stipulations proprement dites et, pour ce qui est des premières, il n'établit pas la transmission à l'ayant-cause de celles qui sont simplement relatives à la chose transmise. Pourquoi sa portée serait-elle plus large à l'égard des secondes ? Aussi, conclut M. Barde, l'art. 1122 est-il inutile à l'égard des ayants-cause particuliers, puisque, dans la mesure où les conventions passées par leur auteur se transmettent à eux, c'est par le seul fait des principes qui régissent la transmission de la propriété.

Cette opinion est, on le voit, semblable à celle d'Aubry et Rau, à la seule différence près qu'au lieu de s'appuyer sur l'art. 1122, elle en fait, au contraire, abstraction et le considère inutile quant aux ayants-cause à titre particulier. Sur ce point, elle nous paraît plus logique, car si les seules créances se transmettant *ipso jure* à l'ayant-cause à titre particulier sont les accessoires du bien

cédé, la règle *accessorium sequitur principale* suffit à justifier leur transmission.

12. — C'est précisément cette inutilité de l'art. 1122, dans la thèse que nous venons d'exposer, qui est une des raisons pour lesquelles celle-ci nous paraît devoir être rejetée. Entre deux thèses, en effet, dont l'une enlève à un texte toute utilité propre et l'autre lui donne une raison d'être, il est rationnel de choisir cette dernière. Or, la doctrine qui n'admet la transmission de plein droit, à l'ayant-cause à titre particulier, que des créances accessoires au bien cédé conduit, ainsi que nous l'avons démontré, à l'inutilité de l'art. 1122, en tant qu'il concerne les ayants-cause à titre particulier, tandis qu'au contraire celle qui admet la transmission à ces ayants-cause des créances simplement relatives au bien cédé donne une raison d'être à ce texte, puisque, ne s'agissant plus de créances uniquement accessoires à ce bien, la règle *accessorium sequitur principale* serait insuffisante pour justifier cette transmission.

Une autre raison pour préférer cette dernière doctrine est qu'elle répond mieux à l'intention probable des parties. Supposons le propriétaire d'un terrain ayant, contre un entrepreneur, une créance de faire dont l'objet est la construction d'une maison sur ce terrain ; supposons aussi, nous réservant d'examiner ultérieurement l'hypothèse contraire, que cette créance ne comporte

pas de dette corrélative, l'entrepreneur se trouvant déjà pour une raison ou une autre, débiteur, vis-à-vis du propriétaire, du montant des travaux ; comme, en fait, si le terrain vient à être vendu, cette créance ne sera plus, dans la plupart des cas, d'aucune utilité au propriétaire vendeur, il y aura lieu de présumer qu'il l'a cédée à son acquéreur auquel, au contraire, elle peut être fort utile. C'est là, la seule présomption raisonnable que l'on puisse faire.

Mais, objecte M. Barde, cette présomption, étant générale, doit être légale et il n'existe pas de texte sur lequel elle puisse se fonder. Ceci nous paraît une erreur ; ce texte, à notre avis, est l'art. 1122. On objecte que celui-ci ne peut avoir cette portée, puisqu'il concerne aussi bien les promesses que les stipulations proprement dites, qu'il n'établit évidemment pas la transmission à l'acquéreur du bien cédé des promesses simplement relatives à ce dernier et qu'il n'y a pas de raison de lui reconnaître une portée supérieure à l'égard des stipulations proprement dites. Mais cette objection repose sur une interprétation inexacte, à notre avis, de l'art. 1122. A notre sens, nous examinerons plus loin cette question, ce texte ne concerne que les stipulations au sens propre de ce mot et non pas les promesses. Ainsi interprété, il peut fort bien servir de fondement à la présomption légale de transmission à l'ayant-cause à titre particulier des créances relatives au bien cédé. Contrairement, en

effet, à ce que pense M. Barde, il nous paraît tout à fait formel ; « on est censé avoir stipulé pour ses héritiers et ayants-cause », déclare-t-il, comment exprimer une présomption plus clairement ? Et il ajoute : « à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention » ; cette réserve de la preuve contraire, sur laquelle nous aurons à revenir, ne fait que souligner d'avantage la présomption qui précède.

Ainsi, d'après nous, il faut admettre que l'ayant-cause à titre particulier doit être présumé succéder non seulement, en vertu de la règle *accessorium sequitur principale*, aux créances qui sont l'accessoire du droit principal, c'est-à-dire dont l'existence est impossible à concevoir indépendamment de ce droit, mais aussi, en vertu de l'art. 1122, à celles qui sont simplement relatives au bien corporel ou incorporel cédé, puisqu'elles ne peuvent, en général, profiter qu'à la personne qui a la jouissance de celui-ci.

13. — Quant aux droits réels, il ne nous paraît pas que l'on puisse leur faire application de l'art. 1122. « On est censé avoir stipulé », déclare, en effet, celui-ci ; or, stipuler signifie proprement contracter une créance et non pas acquérir un droit réel. Comme les présomptions légales doivent être d'interprétation stricte, il nous paraît impossible d'étendre par voie d'analogie celle de l'art. 1122 d'une hypothèse à l'autre.

Certains auteurs ont cependant admis cette extension (Demante et Colmet de Santerre, 2^e édit., t. V, N^o 34 bis III ; Lepargneur, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1924, p. 481, N^{os} 4, 5, 6).

Elle semble d'ailleurs inutile. Nous ne trouvons, en effet, au point de vue de la transmission aux ayants-cause à titre particulier, que deux catégories de droits réels : ceux qui sont tout à fait étrangers au bien transmis, et qui ne passent évidemment pas à l'acquéreur de celui-ci, et ceux qui en sont l'accessoire, telle une hypothèque par rapport à une créance ou une servitude active par rapport à un fonds dominant, et dont la transmission à l'ayant-cause est assurée par la règle *accessorium sequitur principale*. Il n'existe pas de droits réels actifs qui, semblables à certains droits de créance, soient relatifs à un bien sans cependant en être l'accessoire, c'est-à-dire sans que leur existence soit inconcevable indépendamment de lui. En d'autres termes, il n'y a rien, parmi les droits réels, qui corresponde à la créance appartenant à une personne contre un entrepreneur et ayant pour objet la construction d'une maison sur un terrain déterminé, créance dont l'existence est concevable alors même que le créancier n'aurait plus, à aucun titre, la jouissance du terrain, bien que l'exécution, dans ce cas, en soit presque toujours sans profit pour lui. Il n'est donc pas besoin de l'art. 1122 pour assurer la transmission des droits réels à l'ayant-cause à titre particulier ;

la règle *accessorium sequitur principale*, consacrée par les art. 1018, 1615 et 1962 du Code civil, y suffit.

14. — Ainsi, au point de vue de la transmission des droits aux ayants-cause à titre particulier, quatre catégories de conventions peuvent être distinguées :

1° Celles qui ont mis le bien cédé dans le patrimoine de l'auteur ;

2° Celles qui ont donné naissance à un droit, droit réel ou droit de créance, accessoire au bien transmis, c'est-à-dire dont l'existence ne peut être conçue indépendamment de celui-ci ;

3° Celles qui ont donné naissance à une créance relative au bien transmis, mais qui n'en est pas l'accessoire, c'est-à-dire qui peut exister même si le créancier n'a pas la jouissance du bien, mais ne peut, en général, dans ce cas, être exécutée ou tout au moins profiter au créancier ;

4° Enfin celles qui ont créé un droit, réel ou de créance, tout à fait indépendant du bien transmis.

Il est évident que ces dernières ne sont d'aucun effet vis-à-vis des ayants-cause à titre particulier. Il est non moins certain, d'autre part, que ceux-ci succèdent à l'effet des conventions de la première catégorie. Cette solution est également, nous l'avons vu, admise d'une manière unanime par la doctrine concernant les conventions ayant donné naissance à un droit accessoire au

bien transmis ; si cet à égard, il y a des divergences entre les auteurs, elles ne portent que sur les fondements à donner à cette solution, les uns l'appuyant sur l'art. 1122 et les autres sur les principes qui régissent le transfert de la propriété. Nous avons montré que, par contre, la doctrine était plus profondément divisée lorsqu'il s'agissait de conventions ayant donné naissance à des créances simplement relatives au bien cédé, nous avons dit qu'à notre avis ces conventions devaient se transmettre à l'ayant-cause à titre particulier en vertu d'une présomption légale dans la volonté des parties, fondées sur l'art. 1122 du Code civil.

Voyons maintenant ce que décide la jurisprudence.

15. — Elle admet tout d'abord, conformément à l'évidence, que les droits étrangers au bien transmis ne passent pas à l'acquéreur de celui-ci ; il en est notamment ainsi de la créance d'indemnité d'un propriétaire à raison des dégâts causés à son immeuble (C. E. 6 janvier 1875, D., 75.3.100 ; 17 décembre 1875, D., 76.3.40) ; une telle créance ne doit pas en effet, être transférée *ipso jure* à l'ayant-cause, étant susceptible de profiter à toute personne quelconque.

15 bis. — Elle adopte, d'autre part, l'opinion unanime de la doctrine d'après laquelle les créances accessoires au bien cédé se transmettent de plein droit avec lui.

Ceci a été admis par la Cour de cassation, s'agissant de la créance de garantie.

C'est ainsi que, dans une espèce du 25 janvier 1820, (S., 20.1.213), elle a décidé qu'un acquéreur de rentes féodales, devenues la propriété de son vendeur à la suite d'un partage, avec garantie entre co-partageants, était fondé, ayant succombé dans son action contre le débiteur de la rente, à recourir en garantie contre les co-partageants de son vendeur, du chef de celui-ci, bien que ce dernier lui ait vendu sans garantie.

Dans une autre espèce, du 12 novembre 1884, (D., 85.1.358), elle a décidé qu'un acquéreur de machines comportant un vice rédhibitoire pouvait agir en garantie non seulement contre son propre vendeur, mais contre le vendeur de celui-ci et ce, non pas en vertu de l'art. 1166, mais comme ayant acquis, par le fait même de la vente, tous les accessoires de la chose vendue.

Cette question de la transmission au sous-acquéreur de la créance de garanties appartenant au vendeur intermédiaire contre le vendeur originaire présente d'ailleurs d'assez sérieuses difficultés.

Tout d'abord, il est admis par certains auteurs (Josserand, t. II, N° 1107 ; Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, N° 1498) que le sous-acquéreur a, contre le vendeur originaire, non seulement la créance qui lui a été cédée par son auteur immédiat mais encore l'action oblique de l'art. 1166. Or ceci paraît inexplicable.

Si la créance de garantie du vendeur intermédiaire contre le vendeur originaire a été transmise au sous-acquéreur, ce dernier en est devenu titulaire et le vendeur intermédiaire n'est plus créancier ; dès lors, comment le sous-acquéreur peut-il exercer, contre le vendeur originaire, l'action oblique du chef du vendeur intermédiaire, puisque celui-ci n'est plus créancier de celui-là ? Il est contradictoire d'admettre, au profit du sous-acquéreur, le cumul de la créance qui lui a été cédée par le vendeur intermédiaire et de l'action oblique ; cette dernière ne doit pas lui être reconnue.

En second lieu, par suite de l'acquisition par lui de la créance de garantie ayant appartenu au vendeur intermédiaire contre le vendeur originaire, le sous-acquéreur va se trouver, à la suite, par exemple, d'une éviction dont la cause remonte à l'époque où le vendeur originaire était propriétaire, avoir ces deux vendeurs comme débiteurs de la garantie d'éviction. Supposons qu'il exerce son recours contre son auteur immédiat, le vendeur intermédiaire ; quelle va être la situation de celui-ci ? Il doit pouvoir recourir à son tour contre son propre vendeur, le vendeur originaire. Mais comment pourra-t-il agir en garantie contre celui-ci, après avoir cédé sa créance de garantie au sous-acquéreur ? Il nous semble qu'il pourra baser son recours sur l'art. 1251, 3^o du Code civil ; il était en effet tenu à la garantie, vis-à-vis du sous-acquéreur, pour son auteur ; dans ses rapports avec celui-

ci il était dans la même situation qu'une caution ; il sera donc subrogé légalement dans les droits du créancier désintéressé, c'est-à-dire dans la créance de garantie du sous-acquéreur ; ainsi cette créance, transmise tout d'abord par le vendeur intermédiaire au sous-acquéreur à titre d'accessoire de la propriété, aura été retransmise, à celui-ci par voie de subrogation légale.

16. — S'agissant, par contre, de créances simplement relatives au bien cédé, on peut affirmer que la Cour de cassation repousse le principe de leur transmission à l'ayant-cause particulier.

a) Dans une espèce du 8 juillet 1851 (D., 51.1.188), le vendeur d'une parcelle de terrain avait stipulé que l'acquéreur, ses héritiers et ayants-cause ne pourraient faire, dans la parcelle achetée, aucune extraction de cendres sans le consentement du vendeur resté propriétaire du surplus du terrain ou de ses héritiers ou ayants-cause. Il avait ensuite aliéné la portion de terrain dont il était resté propriétaire ; puis l'acquéreur de cette deuxième parcelle avait invoqué le bénéfice de la clause sus-visée, à laquelle, entre temps, l'aliénateur avait renoncé.

La Cour d'appel ayant décidé que celle-ci ne constituait pas une servitude, mais créait un droit purement personnel, le vendeur s'étant uniquement proposé, par une telle convention, d'éviter les inconvénients d'une

exploitation rivale de celle à laquelle il se livrait lui-même, la Cour de cassation a maintenu cette appréciation et en a déduit que le droit stipulé, n'étant pas inhérent à la partie de l'immeuble restée au vendeur qui l'avait contracté, ne passait à l'acquéreur de cette portion qu'autant qu'il lui avait été spécialement transmis, mais qu'en l'absence d'une cession spéciale, le vendeur l'avait conservé et avait pu y renoncer.

Or, il s'agissait d'un droit qui ne pouvait profiter qu'au propriétaire de la parcelle ayant fait l'objet de la deuxième aliénation, puisqu'il supposait l'exploitation des cendres que renfermait le terrain. C'était donc bien un droit relatif à l'immeuble cédé, dont, on le voit, la Cour de cassation n'a pas admis la transmission de plein droit à l'ayant-cause à titre particulier. Remarquons, d'ailleurs, que, dans cette espèce, l'auteur avait stipulé expressément au profit de son ayant-cause ; il s'agissait là d'une stipulation pour autrui proprement dite (nous montrerons plus loin la différence entre les stipulations de ce genre et celles dont il est question à l'art. 1122) ; mais celle-ci était devenue caduque par le fait de la renonciation de l'auteur emportant révocation de la stipulation.

b) Dans une autre espèce, du 6 février 1889 (S., 92.1.509), le vendeur d'une portion de terrain s'était engagé, vis-à-vis de l'acquéreur, à interdire aux acquéreurs de la parcelle lui restant de construire sur celle-ci

des immeubles dans un certain périmètre. Le sous-acquéreur de la première parcelle avait prétendu se prévaloir de cette clause. La Cour d'appel ayant décidé que celle-ci contenait uniquement une obligation de faire à la charge du vendeur primitif et nullement la constitution d'un droit réel au profit de l'acquéreur, la Cour de cassation s'est inclinée devant cette appréciation qu'elle a considérée comme souveraine et a également déclaré telle l'interprétation de l'acte de vente intervenu entre le créancier, acquéreur primitif, et le sous-acquéreur, d'après laquelle la Cour d'appel avait décidé que celui-là n'avait pas cédé sa créance à celui-ci. Cette décision écarte nécessairement toute transmission *ipso jure* de la créance de l'auteur à l'ayant-cause ; si, en effet, cette transmission avait été de plein droit, il n'eût pas été nécessaire qu'elle résultât de la convention des parties. Ici encore, il s'agissait d'une créance relative au bien cédé, car il est évident qu'elle ne pouvait profiter qu'au propriétaire de la parcelle pour l'avantage de laquelle elle avait été stipulée.

c). Enfin la Cour de cassation a adopté une solution analogue à l'égard de la clause de non rétablissement stipulée par l'acquéreur d'un fonds de commerce.

On sait que le vendeur d'un fonds est tenu de plein droit, vis-à-vis de son acheteur, conformément au droit commun de la vente, à la garantie du fait personnel qui comporte l'interdiction de lui faire concurrence. Il y a

là une créance véritablement accessoire au fonds et dont on doit, par suite, décider qu'elle se transmet de plein droit avec lui à tous ses acquéreurs successifs. Mais cette obligation n'entraîne pas nécessairement, pour le vendeur, l'interdiction de se rétablir ; ce sera à l'acheteur de prouver que, par son rétablissement, le vendeur lui cause un trouble par la concurrence qu'il lui fait.

Aussi, pour éviter toute discussion, l'acheteur fait-il souvent insérer dans la vente une clause de non rétablissement ; celle-ci n'est pas considérée par la jurisprudence comme contraire à la liberté du commerce et de l'industrie si elle est limitée dans le temps ou dans l'espace et elle permet à l'acheteur de s'opposer à l'établissement du vendeur dans les limites convenues, sans avoir besoin de justifier d'aucun trouble.

Il ne s'agit plus, ici, d'une créance de garantie, puisque le non rétablissement n'est pas subordonné à la preuve d'un trouble ; il s'agit d'une créance purement relative au fonds. C'est pourquoi, deux arrêts de la Chambre des requêtes du 5 juillet 1865, (D., 65.1.425) et du 18 mai 1868 D. 69.1.366), en ont implicitement écarté la transmission de plein droit au sous-acquéreur, en déclarant que si, dans ces espèces, la clause pouvait être invoquée par le sous-acquéreur, c'était parce que les juges du fond avaient considéré comme souverainement établi, en fait, qu'elle avait été stipulée par l'acquéreur non seulement pour lui, mais pour tous les acquéreurs successifs du fonds.

d) M. Demogue a cru, par contre, pouvoir interpréter comme ayant admis la transmission à l'ayant-cause à titre particulier du bénéfice de la clause de non-rétablissement un arrêt assez confus de la Chambre des requêtes du 30 juillet 1928 (*Gazette du Palais*, 1928.2.759).

Le vendeur, A, d'un fonds de commerce, avait promis à son acquéreur, B, de ne pas se rétablir dans la même localité; B avait ensuite revendu le fonds à C; puis, au mépris de son engagement, A s'était réinstallé dans la même localité; C avait alors suspendu le paiement de son prix d'achat à B et la Chambre des requêtes a décidé que c'était avec raison, qu'en effet, en se rétablissant contrairement à son engagement, A avait créé une concurrence déloyale et une véritable éviction partielle de l'achalandage vendu, éviction dont B devait garantie à C, si bien que B n'ayant pas rempli son obligation, C ne pouvait être tenu d'exécuter la sienne.

Cette décision implique-t-elle, comme semble le penser M. Demogue, que la créance de non rétablissement, stipulée par B contre A, avait été transportée avec le fonds à C? Nous ne le croyons pas. S'il en avait été ainsi, cette créance aurait été opposable par C à A et non pas à B; la clause de non rétablissement avait en effet été stipulée, au sens propre, par B et ne pouvait donc l'obliger; or l'arrêt admet que c'est B qui n'a pas exécuté l'obligation dont il était tenu. Quelle était cette obligation? Cela ne pouvait être la garantie de la créance de non-

rétablissement qu'il aurait cédée à C, car le cédant d'une créance n'en garantit, en principe, que l'existence au moment de la cession et non pas l'exécution (Code civil, art. 1693). En réalité il s'agissait de l'obligation de garantie de droit commun du vendeur, de la garantie d'éviction, comme le dit d'ailleurs expressément la Chambre des requêtes. Certes, on est en droit de s'étonner que cette juridiction ait pu voir, dans les circonstances de l'espèce, une éviction dont le vendeur était garant ; la garantie de trouble et d'éviction n'est due, en effet, qu'à raison des troubles de droit, alors qu'il s'agissait d'un trouble de fait et uniquement, en principe, lorsque l'éviction est due à une cause antérieure à la vente, ce qui n'était pas le cas. Quoiqu'il en soit, il paraît bien certain que la Chambre des Requêtes n'a pas entendu impliquer, par sa décision, que la créance de non rétablissement stipulée par B contre A avait été transportée à C en même temps que le fonds, puisqu'elle a admis que c'était B et non pas A qui était obligé vis-à-vis de C.

Cet arrêt, par conséquent, ne nous semble pas contredire les précédents et nous maintenons que la jurisprudence de la Cour Suprême se refuse à admettre la transmission de plein droit, à l'acquéreur d'un fonds de commerce, du bénéfice de la clause de non concurrence stipulée par son auteur.

e) Remarquons, d'ailleurs que les Cours d'appel ne suivent pas toujours, sur ce point, la Cour de cassation ;

plusieurs de leurs arrêts ont, en effet, admis la transmission de plein droit au sous-acquéreur de la créance de non rétablissement stipulée par l'acquéreur (Paris, 20 mai 1890, *Journal des tribunaux de commerce*, 1891, p. 342; Nancy, 4 août 1890, *Rec. des arrêts de la Cour de Nancy*, 1890-91, p. 184; Lyon, 6 avril 1892, S., 93.2.219).

17. — D'autre part, dans certains cas exceptionnels, la loi fait succéder l'ayant-cause à une créance qui n'est que relative au bien cédé; ainsi le cessionnaire d'une entreprise recueille, en vertu de l'art. 23, livre 1^{er}, du Code du travail (modifié par la loi du 19 juillet 1928), la créance de travail du cédant contre les ouvriers et employés.

Hors les exceptions légales de cette sorte cependant, nous pouvons dire, en nous en tenant aux décisions de la Cour Suprême, que les créances simplement relatives au bien cédé ne se transmettent pas de plein droit à l'ayant-cause à titre particulier.

Mais quel que soit le principe admis, que l'on se rallie à l'opinion d'Aubry et Rau, de M. Barde et de la jurisprudence, d'après laquelle seuls se transmettent de plein droit à l'ayant-cause à titre particulier les droits accessoires au bien transmis, ou, au contraire, à celle de M. Demolombe, de Demante et Colmet de Santerre, de MM. Esmein et Lepargneur, qui admettent le transfert de plein droit à l'ayant-cause à titre particulier des créances même simplement relatives au bien cédé, n'y a-t-il pas des restrictions à y apporter ?

CHAPITRE III

Restrictions au principe de la transmission des droits de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier

I. — HYPOTHÈSE OÙ LE CONTRAT AYANT DONNÉ
NAISSANCE A LA CRÉANCE A ÉTÉ PASSÉ EN CONSIDÉRA-
TION DE LA PERSONNE DU CRÉANCIER.

18. — Une première restriction résulte du texte même de l'art. 1122 : « à moins, y est-il dit, que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention ».

Il va de soi, tout d'abord, que les parties peuvent toujours convenir expressément que tel droit ne sera pas transmis à l'ayant-cause ; mais il est, en outre, des cas où cette clause se présume ; c'est, d'après l'art. 1122, lorsqu'elle résulte de la nature de l'acte.

Il est, en effet, des conventions de telle nature que la créance stipulée ne peut être cédée : ce sont celles par

lesquelles le débiteur ne s'est engagé qu'en considération de la personne du créancier.

19. — L'hypothèse la plus courante semblait, jusqu'à la loi du 13 juillet 1930, celle du contrat d'assurances. La majorité des auteurs admettait que lorsqu'un immeuble assuré contre l'incendie était aliéné, la créance d'indemnité éventuelle passait à l'acquéreur comme accessoire de la propriété de l'immeuble (Emerigon, *Traité des assurances*, t. II, p. 160) ; Quénault, *Traité des Assurances terrestres*, N° 212 à 214 ; Boudousquié, *Traité d'assurance contre l'incendie*, N° 172 ; Alauzet, *Traité général des assurances*, N° 142 ; Ruben de Couder, *Dictionnaire de Droit commun*, t. I, V. « Assurances terrestres », N° 362 à 365 ; Pardessus, *Cours de droit commun* 2^e édit., t. II, N° 271). C'est qu'en effet la créance d'assurance contre l'incendie est plus qu'un droit relatif à la propriété ; elle en est un accessoire ; son existence est inconcevable indépendamment de cette propriété, car l'assurance étant un contrat de garantie contre certains risques, l'obligation de l'assureur s'éteindrait par défaut d'objet, cet objet étant précisément la garantie du risque, dès lors que ce ne serait plus l'assuré qui supporterait celui-ci (Emerigon, *op. cit.*, p. 160 ; Quénault, *op. cit.*, N° 214 ; Alauzet, *op. cit.*, N° 142 ; Ruben de Couder, *op. cit.*, N° 362).

Mais l'assurance ne serait-elle pas aussi un contrat

dans lequel la considération de la personne du propriétaire assuré, créancier de l'indemnité, aurait eu, pour le débiteur, c'est-à-dire pour l'assureur, une importance primordiale, de sorte que la créance de garantie ne pourrait être, sans le consentement de celui-ci, transportée à l'acquéreur ? Le risque change, en effet, suivant la personne du propriétaire, selon notamment le soin plus ou moins considérable qu'il prend de la chose assurée et l'usage qu'il en fait. Si l'on adopte cette opinion, lorsque l'assureur n'aura pas accepté le changement d'assuré, le contrat d'assurance sera résilié.

Hémard, (Note au S., 1908.1.337), admet le principe de la transmission à l'acquéreur de la créance d'indemnité éventuelle contre l'assureur ; mais il reconnaît à celui-ci le droit d'empêcher ce transfert en refusant d'accepter l'acquéreur comme nouvel assuré.

La Cour de Nancy est allée plus loin encore et a admis comme principe la non transmission de la créance de garantie à l'acquéreur (20 juin 1893, D., 93.2.492 ; 3 novembre 1926, G.P., 1927.1.307) ; le premier de ces arrêts est rédigé en termes particulièrement nets, qui résument toute la question : « Attendu, y est-il dit, que le nouveau propriétaire ne peut rien réclamer, puisqu'il n'existe aucun lien de droit entre lui et l'assureur, le droit à indemnité étant un droit personnel attaché à la personne du contractant et non transmissible aux successeurs à titre particulier (étant attaché à la personne,

il ne devrait pas non plus être transmissible aux successeurs à titre universel) ; que, de son côté, le vendeur ne peut davantage exiger le remboursement des sinistres, car, par l'effet de la vente, il a cessé d'avoir intérêt à la conservation de la chose et, par là même, son contrat d'assurance s'est trouvé résolu » (l'expression « résilié » eut été, semble-t-il, plus exacte).

La loi du 13 juillet 1930 a tranché la question conformément à l'opinion d'Hémard, en décidant qu'en cas d'aliénation de la chose assurée l'assurance continuerait de plein droit au profit de l'acquéreur, à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu envers l'assureur en vertu du contrat (art. 19, al. 1), mais en réservant à l'assureur et à l'acquéreur la faculté de résilier le contrat (art. 19, al. 2). Ces dispositions s'appliquent à toutes les assurances (incendie, grêle, etc.).

II. — HYPOTHÈSE OÙ LES DROITS TRANSMIS A L'AYANT-CAUSE A TITRE PARTICULIER COMPORTENT UNE OBLIGATION CORRÉLATIVE.

20. — En dehors de cette restriction, résultant du texte même de l'art. 1122, à la transmission à l'ayant-cause à titre particulier des droits de l'auteur relatifs ou accessoires à la chose cédée, il en est une autre, proposée

par Demolombe (3^e édit., t. XXIV, N^o 282). Elle concerne l'hypothèse, pratiquement la plus fréquente, où le droit dont on envisage le transfert à l'ayant-cause est corrélatif à une obligation. Demolombe part du principe qu'une créance corrélatrice à une obligation ne peut être cédée sans celle-ci ; comme les obligations, ainsi que nous le verrons, ne se transmettent pas, en principe, à l'ayant-cause à titre particulier, il conclut que les créances qui leur sont corrélatives ne peuvent être transmises non plus.

21. — Aubry et Rau (5^e édit., t. II, N^o 176 *bis* 1^o) ont une autre opinion ; ils admettent la transmission de la créance à l'ayant-droit, mais en subordonnent l'exercice à l'exécution de l'obligation corrélatrice. D'après eux, en effet, les obligations qui sont la condition nécessaire de l'exercice d'un droit se transmettent à l'ayant-cause à titre particulier qui succède à ce droit ; ce qui revient à dire que l'ayant-cause ne peut exercer les droits qui lui sont transmis par son auteur qu'à condition d'exécuter les obligations corrélatives. C'est aussi l'avis de M. Lepargneur (*Revue trimestrielle de droit civil*, 1924, N^o 21), Esmein (Planiol et Ripert, t. VI, N^o 332) et Demogue (*Traité des obligations*, t. VII, N^o 686). Ainsi l'ayant-cause ne deviendrait pas à priori débiteur, mais il ne pourrait poursuivre l'exercice du droit qu'il a recueilli qu'en offrant d'exécuter l'obligation corréla-

tive et ce ne serait que lorsqu'il aurait exercé ce droit qu'il deviendrait, par ce fait, débiteur de la contrepartie. Bien entendu tout ceci n'empêcherait pas l'auteur d'être lui-même resté débiteur du co-contractant, en vertu de la règle *debitorum pactionibus creditorum petitio nec murati nec tolli potest*.

22. — Cette opinion aboutit à un résultat tout à fait irrationnel. A partir du moment, en effet, où l'ayant-cause a obtenu, à son profit, l'exécution de la créance, il devient solidairement débiteur de la contrepartie avec son auteur, puisque c'est le même objet qui est dû par l'un et l'autre. Chacun d'eux pourra donc être poursuivi pour le tout par le créancier. Comment va-t-on, dès lors, en l'absence de toute convention prévoyant la difficulté, régler la contribution entre eux ? Par parts viriles, sans doute, puisque par hypothèse rien n'a été convenu ; mais cette solution est des plus arbitraires.

Aussi l'opinion de Demolombe nous paraît-elle préférable. Nous devons reconnaître cependant que ce n'est pas à elle que notre droit positif semble se rallier.

23. — Le législateur a en effet adopté le théorie d'Aubry et Rau, de MM. Lepargneur, Demogue et Esmein, à l'occasion d'une difficulté concernant le contrat d'assurance. Nous avons vu (*supra*, N° 19) que la créance d'indemnité contre l'assureur devait être

considérée comme un accessoire de l'immeuble assuré et que la question était controversée de savoir si, dans le contrat d'assurance, la considération de la personne de l'assuré était essentielle. Si l'on admet la négative, il y a lieu, au cas d'aliénation de la chose assurée, de déterminer les rapports entre l'aliénateur et l'acquéreur de l'immeuble, d'une part, et l'assureur, d'autre part.

La loi du 13 juillet 1930 a réglé la question en décidant, dans son art. 19, que le contrat d'assurance continuerait de plein droit au profit de l'acquéreur de la chose assurée, mais à charge par celui-ci d'acquitter toutes les obligations dont son auteur était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat d'assurance; cette solution est conforme au principe admis par Aubry et Rau et par MM. Esmein, Lepargneur et Demogue. La loi ajoute (art. 19, al. 3), que l'aliénateur ne reste tenu, vis-à-vis de l'assureur, à partir du moment où il a informé celui-ci de l'aliénation, par lettre recommandée, que du paiement des primes échues; cette disposition déroge à la règle *debitorum pactionibus creditorum petitio nec murati nec tolli potest*.

24. — La jurisprudence semble, elle aussi, donner raison à l'opinion d'Aubry et Rau, de MM. Lepargneur, Esmein et Demogue.

a) Dans une première espèce, deux propriétaires indivis d'une sucrerie à La Réunion avaient pris à bail

un terrain, afin d'en récolter les cannes à sucre. Le loyer était fixé à 37.500 kgr. de sucre, que les locataires devaient remettre tous les ans au bailleur. La sucrerie ayant changé de mains, les acquéreurs continuèrent, en fait, à exploiter le terrain loué, mais quand vint le moment de payer le loyer, l'un d'eux soutint qu'il n'était pas lié par le bail et n'était tenu qu'à sa part du prix des cannes réellement récoltées. La Chambre civile, par arrêt du 16 novembre 1857 (D., 58.1.104), a décidé qu'il était tenu au paiement du loyer et non seulement du prix des cannes, « attendu que celui qui se subroge à l'exercice des droits d'autrui se soumet aux obligations attachées à l'existence de ces droits ». Ce motif est d'une généralité telle que, malgré la particularité de l'espèce à laquelle il s'applique, on peut considérer que la Chambre civile a fait sienne la théorie que nous combattons.

b) Cette opinion est corroborée par d'autres arrêts de la Cour de cassation concernant les effets de la cession de bail. Dans ce cas, le droit transmis n'est plus accessoire ou relatif à un bien ; il est cédé à titre principal mais, s'agissant de la question qui nous occupe actuellement, à savoir la relation entre cette transmission et l'obligation corrélative, la différence est sans importance.

On sait que l'art. 1753 du Code civil, qui déclare que « le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il

peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation », est interprété comme donnant au bailleur une action directe contre le sous-locataire. La jurisprudence adopte la même solution en cas de cession de bail, mais la Cour de cassation, au lieu de se fonder sur le texte sus-visé, s'appuie sur ce motif que le cessionnaire d'un droit se soumet nécessairement aux charges corrélatives (Req. 4 nov. 1863, D., 64.1.38; Civ. 19 juin 1876, D., 77.1.57); il en résulte que le bailleur pourra agir contre le cessionnaire pour le montant total du loyer qu'il avait stipulé du preneur primitif, quel que soit le prix de la cession, tandis qu'en vertu de l'art. 1753 il n'aurait eu d'action contre lui qu'à concurrence de ce prix. Naturellement le bailleur conserve son action contre le premier preneur (Civ., 28 août 1833; J.G.D., [Louage, N° 807, note 1; Req., 13 mars 1872, D., 72.1.254); mais il est admis qu'au cas de cessions successives il ne peut agir contre les cessionnaires intermédiaires (Civ., 19 juin 1876, précité; Paris, 7 février 1877, D., 78.2.15; 11 févr. 1879 D., 79.2.83); le motif donné à l'appui de cette solution est que le concessionnaire n'est tenu des obligations corrélatives au droit qui lui a été cédé que dans la mesure de cette corrélation, c'est-à-dire qu'autant qu'il demeure investi du droit lui-même (Civ., 19 juin 1876, précité).

c) Des solutions analogues ont été adoptées en matière de contrats de transport, lorsqu'une marchandise

était passée par plusieurs voituriers successifs. Il a été admis, dans cette hypothèse, que le dernier voiturier, qui réclamait le prix de la totalité du transport et agissait donc comme étant aux droits des voituriers antérieurs antérieurs, assumait, par là, la charge des obligations corrélatives contractées par ceux-ci, que notamment il était responsable des retards et des manquants survenus pendant la totalité du voyage (Civ., 6 mai 1872, D., 72.1.1281 ; Req., 6 janv. 1874, D., 74.1.54).

d) On peut rapprocher de ces deux espèces une question délicate concernant les servitudes. Lorsqu'une servitude est constituée à titre onéreux, la contrepartie peut être globale, elle est alors analogue à un prix de vente, ou consister en une redevance périodique. C'est cette dernière hypothèse qui nous intéresse.

L'obligation, pour le propriétaire, de payer la redevance ne naît qu'au fur et à mesure de l'exercice de la servitude et non pas dès la conclusion du contrat ; elle n'est, en effet, conformément à l'intention certaine des parties telle qu'elle résulte de la nature du contrat, qu'une indemnité destinée à diminuer ou à compenser la charge imposée au fonds servant. C'est ce qui différencie la redevance en question d'un loyer. L'obligation de payer le loyer naît, pour le locataire, du jour de la conclusion du contrat, de sorte que, si le bail a une durée déterminée, le locataire ne peut se décharger de sa dette en renonçant à son droit. Au contraire, si nous supposons

une servitude constituée moyennant une redevance annuelle, le propriétaire du fonds dominant pourra éviter de payer la redevance en renonçant à son droit ; cela tient à ce que la dette de redevance ne naît qu'au fur et à mesure de l'exercice de la servitude, à ce qu'en somme la constitution d'une servitude comportant, en contre partie, une redevance périodique est un contrat synallagmatique imparfait.

Il résulte de ceci une conséquence importante au cas d'aliénation du fonds dominant : l'aliénateur ne doit plus être tenu, pour l'avenir, au paiement de la redevance, puisqu'il n'exerce plus la servitude, tandis que le preneur primitif continue à être tenu au paiement des loyers, après la cession de son bail. Aussi l'acquéreur du fonds est-il la seule personne qui puisse être tenue au paiement de la redevance ; il en deviendra débiteur au fur et à mesure de l'exercice par lui du droit de servitude et pourra, lui aussi, éviter d'avoir à la payer en renonçant à son droit.

25. — Arrivé à ce point de notre étude, nous pouvons résumer de la manière suivante l'état du droit positif français sur la question du transfert des droits de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier : *seuls, en principe, se transmettent ipso jure à ce dernier, les droits accessoires au bien cédé* (supra N^{os} 15 et 16) ; *les droits simplement relatifs à celui-ci ne sont pas transmis de plein droit avec*

lui, sauf exceptions légales telles que celles qu'édicte la loi du 19 juillet 1928, à l'égard de la créance de travail du chef d'entreprise contre l'ouvrier ou l'employé (supra, N° 17). En outre, les droits, même accessoires au bien aliéné, ne peuvent se transmettre avec lui lorsque la convention qui leur a donné naissance a été conclue par le débiteur en considération de la personne du créancier (supra N°s 18 et 19). Enfin, un ayant-cause à titre particulier ne peut exercer une créance à lui transmise et née d'un contrat synallagmatique qu'en offrant de remplir l'obligation corrélative, dont il devient débiteur dès lors qu'il a obtenu l'exécution de sa propre créance, sans cependant que l'auteur cesse lui-même d'être débiteur (supra, N°s 21 et 24), sauf, sur ce dernier point, la disposition de l'art. 19, al. 3 de la loi du 13 juillet 1930 sur le contrat d'assurance (supra N° 23) et le cas tout spécial de la redevance périodique due en contrepartie de l'exercice d'une servitude (supra N° 24 d).

Mais il ne suffit pas de savoir quand et à quelles conditions un droit accessoire ou relatif à une chose se transmet à l'ayant-cause à titre particulier ; il faut encore déterminer par quels procédés juridiques s'effectue cette transmission. Lorsqu'il s'agit de droits réels, la réponse est simple ; ils se transmettent, comme la propriété, par la seule convention des parties. On rencontre, au contraire des difficultés, lorsque c'est une créance qui est transférée

CHAPITRE IV

Le procédé technique de la transmission des créances à l'ayant cause à titre particulier

26. — L'art. 1122 déclare que l' « on est censé avoir stipulé... pour ses héritiers et ayants-cause ». Est-ce à dire que, dans la mesure où l'héritier ou l'ayant-cause peut se prévaloir des créances contractées par son auteur, ce soit en vertu d'une stipulation pour autrui au sens propre du mot ? Cela aurait pour conséquence de faire considérer que le droit de l'héritier ou de l'ayant-cause est né directement dans le patrimoine de celui-ci, conformément à la jurisprudence constante sur la stipulation pour autrui (Civ., 2 juillet 1884, D., 85.1.150 ; 24 février 1902, D., 1903.1.433):

27. — Il y a un point certain, c'est qu'il ne saurait s'agir d'une stipulation pour autrui pure et simple ; si vraiment il y a stipulation pour autrui, celle-ci n'est faite par le stipulant, au profit de ses héritiers et ayants-

cause, que subsidiairement, pour l'époque où lui-même ne sera plus titulaire du droit, car un même droit ne saurait appartenir en même temps à deux personnes différentes. Ainsi, le droit de l'héritier ou de l'ayant-cause, en admettant qu'il résulte vraiment d'une stipulation pour autrui et prenne par suite directement naissance dans le patrimoine de celui-ci, ne naîtrait cependant qu'au jour de l'ouverture de la succession ou de la transmission du bien auquel ce droit est accessoire ou relatif. C'est ainsi que MM. Lepargneur (*Revue trimestrielle de droit civil*, 1924, N° 4) et Demogue (*Traité des obligations*, t. VII, N° 684) interprètent l'art. 1122.

28. — A notre avis, il est impossible d'admettre que le droit de l'héritier ou de l'ayant-cause résulte d'une stipulation pour autrui, même affectée de la modalité que nous venons de décrire.

Pour ce qui est de l'héritier, ce serait contraire aux principes de la transmission héréditaire du patrimoine ; les droits de l'auteur se transmettent à proprement parler à l'héritier et il ne saurait être question d'un droit né directement au profit de celui-ci, contre le débiteur, au moment de l'ouverture de la succession.

Quant à l'ayant-cause à titre particulier, le système de la stipulation pour autrui subsidiaire, faite à son profit par l'auteur, aboutirait à une conséquence inadmissible ; on sait que le stipulant peut révoquer la stipulation

tant que le bénéficiaire ne l'a pas tacitement ou expressément acceptée vis-à-vis du promettant. Serait-il admissible qu'un auteur pût ainsi retirer à son ayant-cause à titre particulier le bénéfice d'une créance accessoire au bien cédé. Voit-on le vendeur priver de la sorte son acquéreur de l'action en garantie contre son propre vendeur ? Supposons, en effet, une chose vendue par A à B, puis revendue par celui-ci à C ; on sait (*supra*, N° 15) que C a une action directe en garantie contre A ; il serait inadmissible que B pût retirer ce droit à C tant que celui-ci n'a pas manifesté à A son acceptation de la prétendue stipulation faite en sa faveur par B. La créance de garantie de C contre A doit être irrévocable, à partir de l'acquisition par lui du droit garanti.

D'ailleurs, la jurisprudence a implicitement admis que la stipulation au profit des héritiers et ayants-cause, qui est présumée par l'art. 1122, n'est pas une stipulation pour autrui au sens qu'a cette expression dans l'art. 1121. Elle décide, en effet, que l'assurance sur la vie, contractée au profit des héritiers en général, ne donne pas à ceux-ci un droit direct contre l'assureur, car c'est alors l'art. 1122 et non plus l'art. 1121 qui doit s'appliquer, l'assuré devant être considéré comme ayant stipulé, à son profit, un droit payable à son décès et que ses héritiers trouvent dans sa succession (Civ., 15 déc. 1873, D., 74.1.113 ; Req., 15 juill. 1875, D., 76.1.232 ; 20 déc. 1876, D., 77.1.504) ; ceci implique nécessairement que la stipulation

dont il est question à l'art. 1122 n'est pas une stipulation au sens propre qu'a cette expression dans l'article précité, puisque le droit de l'héritier, ainsi que celui de l'ayant-cause, ar la question est commune à l'un et à l'autre, ne naît pas directement dans son patrimoine, mais lui est transmis du patrimoine de son auteur.

Ainsi, ce n'est pas par le moyen d'une véritable stipulation pour autrui que les créances accessoires ou relatives au bien cédé profitent à l'ayant-cause à titre particulier.

29. — On est conduit à admettre que, malgré l'expression impropre de l'art. 1122, c'est là le résultat d'une véritable transmission de créance. Cette notion permet seule d'expliquer que le droit de l'ayant-cause à titre particulier ne puisse plus lui être retiré par l'auteur après l'acquisition, par lui, du bien auquel ce droit est accessoire ou relatif.

30. — On peut certes s'étonner que les auteurs du Code aient eu recours, pour désigner une transmission de créance, à une notion aussi impropre que la stipulation pour autrui; mais il convient de remarquer que cette notion n'avait pas acquis, en 1804, la précision que lui a donnée la jurisprudence depuis le milieu du siècle dernier; les effets propres de la stipulation pour autrui, tels qu'ils ont été dégagés depuis, n'avaient pas encore

été aperçus, le Code s'étant borné à déterminer les cas où cette stipulation était valable ; ses rédacteurs n'étaient donc pas en mesure de se rendre compte, étant donné l'état du droit à leur époque, du solécisme juridique qui, plus tard, allait se trouver contenu dans l'art. 1122.

La difficulté que nous venons d'examiner n'est d'ailleurs pas la seule à laquelle donne lieu l'interprétation de ce texte ; nous avons déjà vu, dans le chapitre I, la controverse qui s'élevait autour de l'expression « ayants-cause » ; nous allons rencontrer maintenant, en entamant la deuxième partie de notre ouvrage, consacrée à la transmission à l'ayant-cause à titre particulier des charges et obligations contractées par l'auteur, une autre difficulté concernant le mot « stipulé ».

DEUXIÈME PARTIE

Conventions ayant donné naissance à des charges et obligations

CHAPITRE PREMIER

La question de l'application de l'art. 1122 du Code civil au point de vue passif

31. — La question de la transmission, à l'ayant-cause à titre particulier, des charges grevant le bien cédé ou des obligations relatives à celui-ci est beaucoup plus grave que celle de la transmission des droits. En effet, dans ce dernier cas, il s'agit simplement, pour l'ayant-cause, d'acquérir ou de ne pas acquérir un élément d'actif ; dans le premier cas, au contraire, c'est un élément de passif qui lui sera imposé, si la transmission a lieu ; il convient donc, a priori, de se montrer beaucoup plus réservé pour admettre celle-ci.

32. — Tout d'abord, le texte même qui sert de base au transport à l'ayant-cause à titre particulier des créances de l'auteur, l'art. 1122 du Code civil, est-il encore applicable lorsque c'est du transport d'une obligation qu'il s'agit ?

Beaucoup d'auteurs, prenant le mot « stipulé » qui s'y trouve contenu comme synonyme de « contracté », en concluent qu'il est applicable à l'un et l'autre cas, (Laurent, t. XVI, N° 1 ; Bufnoir, *Propriété et contrats*, N° 753 ; Demante et Colmet de Santerre, 2^e édit., t. V, N° 34 *bis* I ; Barde, Baudry-Lacantinerie, 3^e édit., *Obligations*, t. I, N° 255).

Certains en tirent cette conséquence qu'il ne peut s'appliquer aux ayants-cause à titre particulier (Bufnoir, *op. cit.*, N° 753 ; Barde, *op. cit.*, N° 225), ceux-ci ne pouvant, en principe, se voir opposer les dettes de leur auteur. On peut objecter que ce raisonnement répond à la question par la question, car il s'agit précisément de savoir si les dettes de l'auteur relatives au bien cédé se transmettent à l'ayant-cause à titre particulier. Il n'est d'ailleurs pas question, comme semble le penser Bufnoir (*op. cit.*), d'imposer à celui-ci une quote-part de toutes les dettes de l'auteur.

33. — Quant à Demolombe, il considère (3^e édit., t. XXIV, N°s 259 et 285) que, dans l'art. 1122, le mot « stipulé » est synonyme de « contracté » à l'égard des héritiers et a, au contraire, son sens propre de devenir créancier par voie de convention, à l'égard des ayants-cause à titre particulier. C'est aussi l'opinion de Gaudemet (*Le transport des dettes à titre particulier*, p. 381).

Elle nous semble pousser par trop loin l'effort d'inter-

prétation ; lorsqu'un texte déclare que l'on est « censé avoir stipulé.... pour ses héritiers et ayants-cause », il nous paraît impossible de soutenir que le mot « stipulé » a une portée moindre à l'égard de ceux-ci que de ceux-là ; ce serait méconnaître à l'excès la construction de la phrase.

D'ailleurs, il n'y a aucune nécessité d'interpréter l'art. 1122 comme imposant aux héritiers l'obligation de supporter les dettes du *de cujus* ; ceci résulte suffisamment d'autres textes du Code : pour les héritiers proprement dits, ce sont les art. 724, 870 et 873 ; ces deux derniers textes concernent aussi les successeurs irréguliers, bien qu'ils ne parlent que des héritiers, car, ainsi qu'il résulte de l'art. 875, qui n'est que la suite des précédents, ce mot est employé ici dans le sens large de successeur universel ou à titre universel ; pour les légataires universels et à titre universel, on trouve, en outre, les art. 1009 et 1012 ; pour l'institué contractuel par contrat de mariage, les art. 1084 et 1085, que l'on peut étendre par analogie à l'époux institué par son conjoint au cours du mariage ; quant aux successeurs anomaux, enfin, leur obligation aux dettes résulte de l'art. 358 qui, s'il ne vise que l'adoptant, doit être étendu aux autres successeurs anomaux, puisque le droit de ceux-ci est de même nature que celui de l'adoptant.

On pourrait objecter, il est vrai, que l'art. 1122 *in fine* contient une réserve qui est étrangère au texte sus-

visé et d'après laquelle on n'est pas censé stipuler au profit des héritiers et ayants-cause si l'intention contraire résulte des termes ou de la nature de la convention ; mais cette réserve est superflue, car le principe de la liberté des conventions, combiné aux art. 1134 et 1156, y supplée, sans parler des textes spéciaux qui décident que tel contrat ne se transmettra pas aux héritiers de l'une ou l'autre des parties (art. 1795, 1865 3°, 2023 al. 3).

34. — Les auteurs les plus récents admettent que l'art. 1122 ne concerne que les droits (Esmein, Planiol et Ripert, t. VI, N° 331 ; Demogue, *Traité des obligations* t. VII n° 676 ; Lepargneur, *Revue trimestrielle*, 1924, N° 311).

Cette opinion nous paraît la bonne. En effet, dans les art. 1119 et 1121, le mot « stipulé » est pris dans son acception propre de devenir créancier ; il serait difficilement explicable qu'il ait changé si totalement de sens dans l'art. 1122, alors surtout que celui-ci n'est que la suite de l'art. 1121. Certes nous avons dit (*supra*, N°s 28 et 29) que, dans l'art. 1122, il ne fallait pas voir une présomption de stipulation pour autrui proprement dite, mais une présomption de transmission de créance ; ainsi le sens des mots n'est pas exactement le même dans les art. 1119 et 1121, d'une part, et dans l'art. 1122, d'autre part. Mais nous avons dit aussi (*supra* N° 30) que la différence entre le mécanisme de la stipulation pour autrui et celui de la transmission de créance avait pu ne pas appa-

raître nettement aux auteurs du Code. Par contre, il est bien certain qu'ils ont distingué le fait de devenir créancier et celui de devenir débiteur ; aussi, bien que l'on doive donner à la notion de stipulation, dans l'art. 1122, un sens différent de celui qu'elle a dans le texte qui précède, il semble impossible d'aller jusqu'à en faire le synonyme de contracter, alors que, dans ce texte, elle n'a que son sens propre.

35. — Quant à la jurisprudence, elle n'a pas eu à se prononcer nettement sur la question ; mais un arrêt de la Chambre des requêtes (23 mai 1870, D., 70.1.284) semble, dans ses motifs, favorable à l'opinion d'après laquelle l'art. 1122 s'applique passivement à l'ayant-cause à titre particulier : « Attendu, dit-il, en effet, que la Cour impériale de Paris, en décidant en cet état des faits par elle souverainement appréciés, que les demandeurs étaient devenus les ayants-cause des preneurs primitifs et étaient passibles des mêmes condamnations, n'a fait qu'une juste application de l'art. 1122 du Code Napoléon... » (Même sens : Paris, 13 nov. 1883, S., 84. 2. 40 et Rouen, 28 nov. 1925, D., 1927.2.173).

Mais nous avons vu dans notre première partie que, bien que l'art. 1122 concernât activement l'ayant-cause à titre particulier, son application à celui-ci n'en était pas moins, dans le domaine des droits, assez limitée ; elle l'est plus encore, ainsi que nous allons le voir, dans celui des charges et obligations, en supposant même qu'elle y soit admissible.

CHAPITRE II

Mesure dans laquelle, en principe, les charges et les obligations contractées par l'auteur sont opposables à l'ayant-cause à titre particulier

I. — CLASSIFICATION DES CHARGES ET OBLIGATIONS, DU POINT DE VUE DE LEUR OPPOSABILITÉ A L'AYANT- CAUSE A TITRE PARTICULIER.

36. — Nous avons distingué, parmi les droits (*supra*, N° 14), ceux qui étaient entièrement étrangers au bien transmis, les créances relatives à ce bien mais qui n'en étaient pas l'accessoire, c'est-à-dire dont l'existence était possible même si le créancier n'avait pas la jouissance du bien mais qui ne pouvaient en général, dans ce cas, être exécutées ou tout au moins profiter au créancier, enfin les droits accessoires au bien transmis, c'est-à-dire dont l'existence ne pouvait être conçue indépendamment de lui.

Nous allons retrouver une distinction tripartite cor-

respondante, en ce qui concerne les obligations et charges.

a) Il en existe, en premier lieu, qui sont complètement étrangères au bien transmis.

b) Il y a ensuite des obligations qui lui sont relatives, sans en être l'accessoire.

1° Ce sont, tout d'abord, celles dont l'exécution n'est plus possible par le promettant lorsque celui-ci n'a plus la jouissance du bien, mais qui continuent cependant d'exister.

Il ne faut pas confondre, en effet, l'impossibilité d'exécuter une obligation avec son extinction. Dans le premier cas, l'obligation continue à exister ; son exécution pourra à nouveau être poursuivie si les circonstances qui rendent celle-ci impossible viennent à disparaître. Dans le deuxième cas, au contraire, l'obligation étant éteinte, il ne pourra plus être question de l'exécuter. C'est pourquoi nous ne sommes pas d'avis de ranger, comme on le fait en général, sans faire aucune distinction, l'impossibilité d'exécuter parmi les modes d'extinction des obligations.

On nous objectera sans doute que les art. 1234 et 1302 du Code civil eux-mêmes considèrent l'obligation de livrer une chose comme éteinte lorsque la chose due a été détruite ou perdue en dehors de toute faute du débiteur. Mais ces textes envisagent le cas où l'impossibilité d'exécution est nécessairement définitive. Il est certain, par exemple, que si la chose due a été détruite, elle ne

pourra jamais être livrée ; l'obligation doit alors, en effet, être tenue pour éteinte ; mais nous prétendons que si la chose perdue vient à être retrouvée, hypothèse restée en dehors des prévisions des textes ci-dessus, la livraison en pourra de nouveau, *ipso facto*, être exigée. Il en sera de même, d'ailleurs, si la perte était due à la faute du débiteur ; mais il faut alors supposer que, dans l'intervalle, des dommages-intérêts compensatoires n'ont pas été payés au créancier, car le paiement de l'indemnité compensatrice aurait éteint l'obligation dont elle aurait compensé l'inexécution.

Ainsi ce qui éteint l'obligation dont l'exécution est devenue impossible, ce n'est pas cette impossibilité, lorsque du moins elle n'est pas nécessairement définitive, mais le paiement, dans le cas où elle est due à la faute du débiteur, de dommages-intérêts compensatoires. Tant que ceux-ci n'auront pas été versés, l'exécution effective pourra de nouveau être, *ipso facto* exigée, si elle redevient possible.

2° On doit également ranger parmi les obligations relatives à une chose, celles qui ont été contractées pour obtenir une contre prestation au profit de celle-ci, par exemple l'obligation de payer les salaires à l'ouvrier d'une entreprise.

c) Enfin, nous trouvons les obligations et les charges réelles qui sont accessoires au bien cédé.

Les charges réelles, tout d'abord, sont toujours acces-

soires au bien qu'elles grèvent, en ce sens que celui-ci constitue leur assiette et que, s'il disparaît, elles cessent d'exister. Tel sera le cas, par exemple, d'un droit de gage sur un meuble corporel, si celui-ci vient à périr.

Quant aux obligations, celles qui sont accessoires à un bien sont celles qui ne peuvent exister si le débiteur n'est pas propriétaire de celui-ci : ce sont les obligations *propter rem*, qu'il ne faut pas confondre avec les charges réelles ; on peut citer, par exemple, les obligations de bornage (Code civil, art. 646) et de clôture (Code civil, art. 663) ; le Code en traite parmi les servitudes ; c'est une erreur, car une charge réelle n'impose qu'une abstention et non pas une prestation positive. Ce sont là des obligations légales ; mais on trouve certaines obligations contractuelles de même nature, notamment celle qui incombe au propriétaire d'un fonds grevé de servitude, en vertu d'une convention passée entre lui et le propriétaire du fonds dominant, de faire certains travaux d'établissement ou d'entretien nécessaires à l'exercice de la servitude (Code civil, art. 698) ; c'est bien là une obligation, puisqu'elle impose au propriétaire du fonds servant une prestation positive, mais elle ne l'oblige que tant qu'il reste propriétaire (Code civil, art. 699) ; cela tient à ce qu'elle est un accessoire de la servitude passive et par là, indirectement, du fonds grevé, son existence ne se concevant qu'en fonction de cette servitude ; elle ne peut donc obliger que le proprié-

taire du fonds servant. Un autre exemple réside dans les obligations que la loi, par interprétation de la convention des parties, impose à l'usufruitier, telles que celles de jouir de la chose en bon père de famille et par suite de l'entretenir (C. civ., art. 601 et 605); c'est vraiment une obligation, puisqu'elle impose une prestation positive, mais elle n'oblige l'usufruitier qu'autant qu'il conserve son usufruit, car elle ne peut exister indépendamment de celui-ci.

II. — NON TRANSMISSION A L'AYANT-CAUSE A TITRE PARTICULIER DES CHARGES ET OBLIGATIONS ÉTRANGÈRES AU BIEN CÉDÉ ET TRANSMISSION DE CELLES QUI EN SONT, A L'INVERSE, L'ACCESSOIRE.

37. — Il est indiscutable que les charges et obligations de la première catégorie, qui sont entièrement étrangères au bien cédé, ne s'imposent en aucune façon à l'acquéreur de celui-ci. La Cour de cassation (18 déc. 1844, S., 45.1.15) a eu l'occasion d'appliquer ce principe à l'acquéreur d'un matériel appartenant à une société, en décidant que les dettes de celle-ci ne l'obligeaient pas.

Il est non moins certain que celles qui, à l'inverse, sont les accessoires du bien cédé sont opposables à l'acquéreur et à lui seul.

S'agissant de charges réelles, cela tient, d'une part,

à la règle *accessorium sequitur principale* et, d'autre part, à ce qu'elles grèvent le bien lui-même, qui est transmis à l'acquéreur dans l'état juridique où il se trouve ; c'est une application du principe *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*.

S'agit-il d'obligations *propter rem* ? Il faut distinguer. Les obligations de cette nature qui ont leur source dans la loi (obligations de clôture et de bornage) ne se transmettent pas, à proprement parler, à l'ayant-cause ; lorsque le propriétaire actuel cesse d'être propriétaire, elles s'éteignent pour renaître aussitôt sur la tête de son successeur. Chaque engagement de propriétaire débiteur emporte donc novation. S'il en était autrement, les conventions entre voisins, libérant l'un des propriétaires de son obligation de bornage ou de clôture, rendraient à tout jamais impossible d'exiger le bornage ou la clôture des propriétaires subséquents du fonds ; ceci serait inadmissible. Quant aux obligations telles que celle du propriétaire du fonds servant d'effectuer les travaux nécessaires à l'exercice de la servitude ou celle de l'usufruitier, d'entretenir le bien sur lequel porte son droit, étant l'accessoire d'une charge réelle (servitude) ou d'un droit réel (usufruit), elles sont transmises à l'acquéreur de la chose grevée par la dite charge ou à celui du droit réel en question, par application de la règle *accessorium sequitur principale* ; l'aliénateur, bien entendu, en est libéré, puisque, en raison de leur caractère accessoire,

elles ne peuvent obliger que le propriétaire de la chose grevée de la charge ou le titulaire du droit ; l'acquéreur de cette chose ou de ce droit pourra, de son côté, se libérer en abandonnant la chose au créancier ou en renonçant à son droit : c'est ainsi que l'art. 699 déclare que le propriétaire du fonds servant a la faculté de se libérer de son obligation en abandonnant son fonds au créancier et il est certain que l'usufruitier pourra faire de même en renonçant à son usufruit.

Il est à noter ici que la règle *accessorium sequitur principale* n'a pas le même caractère, s'agissant de charges et d'obligations, que lorsqu'elle concerne les créances et les droits réels (*supra* Nos 11 et 13) ; dans ce dernier cas, elle est purement interprétative de la volonté des parties, tandis que, dans le cas actuel, elle s'impose à l'auteur et à l'ayant-cause, qui ne peuvent l'écarter par la convention contraire.

37 bis. — Une intéressante application de la transmission à l'ayant-cause à titre particulier des obligations *propter rem* a été faite par un arrêt de la Chambre civile du 30 novembre 1840 (J.G.D., action possessoire, N° 822, note 1). Celui-ci a admis que l'obligation ayant pour objet de démolir certaines constructions empiétant sur un terrain voisin et résultant d'une condamnation prononcée au possessoire se transmettait, en tant qu'obligation « *propter rem*, à l'acquéreur de la chose,

lequel ne pouvait dès lors, en vertu de l'art. 27 du Code de procédure civile, se pourvoir au pétitoire avant de l'avoir exécutée.

38. — L'ayant-cause à titre particulier étant ainsi tenu non seulement des charges réelles contractées par son auteur, mais encore des obligations accessoires au bien cédé, l'opinion de Demolombe (3^e édit., t. XXIV, N^{os} 283 et 284) nous paraît en partie exacte.

Cet auteur admet que l'ayant-cause à titre particulier succède aux « promesses qui ont affecté la chose d'un droit réel » ainsi qu'à celles qui « sans affecter la chose d'un droit réel... ont néanmoins aussi un certain caractère de réalité... *in rem scriptae*, en ce sens que la chose elle-même, en effet, répond de leur exécution et que tout détenteur est tenu de les remplir s'il veut la conserver ».

La première partie de cette formule est, croyons-nous, tout à fait exacte ; l'acquéreur d'une chose est tenu de supporter non seulement les charges réelles, mais encore les obligations *in rem scriptae*, c'est-à-dire celles qui sont nécessairement liées au bien lui-même, telles que l'obligation du propriétaire du fonds servant d'exécuter les travaux nécessaires à l'exercice de la servitude ou celle de l'usufruitier d'entretenir la chose sur laquelle porte son droit.

Seulement, ce qui nous paraît excessif, c'est de voir la caractéristique de ces obligations dans le fait que l'ac-

quéreur de la chose, s'il veut conserver celle-ci, est tenu de les remplir. Ceci, en effet, n'est pas toujours exact ; ainsi s'il est vrai que l'usufruitier peut être déchu de son droit s'il n'exécute pas son obligation d'entretien (C. civ., art. 618), le propriétaire d'un fonds servant, par contre, ne peut être contraint, au cas où il n'effectuerait pas, conformément à ses engagements, les travaux nécessaires à l'exercice de la servitude, d'abandonner tout ou partie de son héritage au propriétaire du fonds dominant ; ce n'est là, pour lui, qu'une simple faculté.

Enfin, l'exemple choisi par Demolombe nous paraît tout à fait inadéquat : le sous-acquéreur d'un immeuble, dit-il, se trouve indirectement tenu de l'obligation qui a été contractée par son auteur, envers le vendeur originaire, de payer le prix, en ce sens que si le prix est dû et que le sous-acquéreur ne le paie pas, le vendeur originaire peut demander contre lui, en même temps que contre le premier acquéreur, la résolution de la vente. En réalité, le vendeur originaire n'a aucune action en résolution contre le sous-acquéreur ; il n'a cette action que contre l'acquéreur et, après la résolution de la vente, pourra revendiquer l'immeuble entre les mains du sous-acquéreur, par application de la règle *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* ; ce dernier, de son côté, n'est tenu d'aucune obligation vis-à-vis du vendeur originaire, il a simplement la faculté de payer le prix

pour éviter d'être évincé de l'immeuble ; on ne peut donc parler ici de la transmission d'une obligation de l'auteur à l'ayant-cause. C'est pourquoi nous pensons avec Laurent (t. XVI, N° 16) que l'opinion de Demolombe est sujette à critique, mais elle nous paraît cependant dans le vrai lorsqu'elle affirme qu'il existe des obligations qui, de même qu'une charge réelle, se transmettent à chaque propriétaire successif du bien cédé : ce sont les obligations accessoires à celui-ci.

En est-il de même de celles qui, sans présenter ce caractère accessoire, sont néanmoins relatives au bien aliéné ?

III. — DE L'EFFET, VIS-A-VIS DE L'AYANT-CAUSE A TITRE PARTICULIER, DES CONVENTIONS PASSÉES PAR L'AUTEUR ET AYANT DONNÉ NAISSANCE A UNE OBLIGATION RELATIVE, MAIS NON ACCESSOIRE, AU BIEN CÉDÉ.

39. On est unanime, en doctrine, à reconnaître que ces conventions ne sont pas, en principe, opposables à l'ayant-cause (Laurent, t. XVI, N°s 14 et 15 ; Demolombe, 3^e édit., t. XXIV, N° 283 ; Demante et Colmet de Santerre, 2^e édit., t. V, N° 34 *bis* III ; Duranton, t. X, N° 253 ; Aubry et Rau, 5^e édit., t. II, N° 176 *bis* ; Gaudemet, *Transport des dettes à titre particulier*, p. 375 ; Lepargneur, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1924, n° 15 ; Esmein, Planiol et Ripert, t. VI, N° 332 ; Demogue, *Traité des obligations*, t. VII, N° 685).

Ceci tient, d'une part, à ce que les obligations ne grèvent pas tel bien déterminé, mais l'ensemble d'un patrimoine ; elles ne peuvent donc incomber qu'à l'acquéreur d'un patrimoine ou d'une quote-part de celui-ci à titre particulier ; le Code fait application expresse de ce principe au légataire à titre particulier (art. 871). Une autre raison de la solution admise est que les obligations, même lorsqu'elles sont relatives au bien cédé, n'ont fait l'objet d'aucune publicité et qu'il serait inadmissible qu'un simple acquéreur à titre particulier du bien en question pût se voir opposer des obligations, souvent onéreuses, dont il ignorait l'existence.

40. — Ces raisons ont conduit la jurisprudence à admettre la solution de la doctrine.

a) Un arrêt de la Cour de cassation (Req., 16 juillet 1889, D., 90.1.440) a déclaré que le cessionnaire d'une entreprise théâtrale ne pouvait être tenu des engagements de ses prédécesseurs relativement à l'éclairage d'un théâtre, s'il ne les avait expressément ou tacitement acceptés ou n'avait contribué par son fait personnel à leur exécution.

b) S'agissant de restrictions à la liberté du commerce, la Cour de Dijon (15 janvier 1908, D., 1911.2.128), a déclaré qu'une convention, par laquelle tous les bouchers d'une ville s'étaient engagés à tenir leurs magasins fermés le dimanche, n'obligeait pas l'acquéreur du fonds d'un

des contractants et qu'en conséquence, à la suite de la cession de ce fonds, la dite convention, ne pouvant plus recevoir une exécution complète, seule conforme à l'intention des parties, devait être résolue.

La Cour de Paris, (13 nov. 1883, S., 84.2.40) et la Cour de Rouen (28 nov., 1925, D., 1927.2.173) ont admis, il est vrai, en faisant intervenir dans leurs motifs l'art. 1122 du Code civil, que la clause de non concurrence par laquelle le propriétaire d'un fonds de commerce s'était lié envers un autre obligeait les ayants-cause à titre particulier du premier. Mais ces arrêts reposent sur l'idée, que nous discuterons plus loin, que de telles clauses constituent une charge réelle. L'arrêt de la Cour de Rouen déclare notamment que « la rétention, au profit des vendeurs, de la branche commerciale envisagée, et la défense acceptée par les acheteurs, d'exercer un commerce similaire... » constituent «... non une obligation personnelle à la charge des acheteurs, obligation dont la cession à des tiers eut dû être expressément stipulée, mais un droit réel mobilier, qui s'exerce de façon absolue à l'égard de tous les exploitants successifs du fonds cédé » ; ces motifs impliquent que c'est uniquement parce qu'elle a vu, dans la clause en question, la constitution d'une charge réelle que la Cour de Rouen a admis que cette clause s'imposait aux acquéreurs successifs du fonds ; sa décision est donc conforme à la doctrine dont nous avons ci-dessus exposé l'opinion.

Quant à la Cour de Paris, elle nous dit que « c'est à tort que les premiers juges ont déclaré, dans la sentence dont est appel, qu'en matière commerciale, les limitations à la liberté de l'industrie devaient être réputées personnelles ; qu'il faut, au contraire, décider qu'en vertu du principe général de l'art. 1122 les stipulations limitant l'industrie engagent les successeurs et ayants-cause... » ; cet arrêt est moins net que le précédent ; mais il semble bien admettre implicitement que les limitations à la liberté de l'industrie, ne devant pas être personnelles, constituent une charge réelle.

Ces deux décisions auraient pu se dispenser d'invoquer l'art. 1122, car en admettant même (v. *supra*, Nos 32 à 35) que ce texte soit applicable passivement à l'ayant-cause à titre particulier, il semble inutile de l'étendre aux charges réelles, car les règles *accessorium sequitur principale* et *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* suffisent à assurer leur transmission à l'acquéreur.

c). Les plus nombreuses difficultés concernant notre question ont été rencontrées en matière de louage de services, avant la loi du 19 juillet 1928. Lorsque ces contrats n'étaient pas considérés comme ayant été conclus *intuitu personae*, auquel cas ils ne pouvaient évidemment obliger, dans l'hypothèse de cession de l'entreprise, ni l'ouvrier ou employé, ni le concessionnaire, celui-ci était-il obligé de conserver le personnel employé

par son auteur ? La Cour de cassation avait admis la négative. Dans un arrêt de sa Chambre civile du 16 janvier 1918 (D., 1918.1.17), elle avait déclaré, en effet, que l'ayant-cause à titre particulier n'était pas, de plein droit et comme tel, directement tenu des obligations de son auteur, alors même que la convention qui y aurait donné naissance aurait été passée par rapport à la chose faisant l'objet de la transmission ; elle en avait tiré cette conséquence que le cessionnaire d'une mine n'était pas tenu, à défaut d'engagement de sa part, des obligations contractées vis-à-vis du personnel par le cédant.

Dans un autre arrêt, de la Chambre des requêtes, cette fois (1^{er} juillet 1920, D., 1920.1.343), elle avait décidé que le cessionnaire d'une filature était obligé par un contrat conclu par son auteur avec un employé de l'entreprise, parce qu'il résultait des circonstances que le cessionnaire avait repris pour lui les engagements contractés par son prédécesseur ; cela implique qu'en principe, à défaut de convention spéciale, expresse ou tacite, l'acquéreur à titre particulier n'était pas obligé par les contrats de travail conclus par son auteur, relativement à l'entreprise cédée. C'est ce principe qu'avaient admis également la Cour de Paris (21 nov. 1903, D., 1905.2.13), contrairement à un arrêt précédent du 4 août 1896, (D., 97.2.476), la Cour de Lyon, (18 mars 1885, *G. P.*, 85.2.559), et le Tribunal civil de la Seine, (16 mai 1916, *G. Trib.*, 1916.2.105).

On peut rapprocher de ces difficultés, celles qui se sont présentées pour l'application de la loi du 22 nov. 1918, obligeant les employeurs à reprendre leurs employés mobilisés, après la démobilisation de ceux-ci ; il s'agit ici d'une obligation légale et non plus conventionnelle. Lorsqu'une entreprise avait été cédée après la mobilisation de l'employé, le cessionnaire était-il tenu, en vertu de la loi précitée, de reprendre l'employé une fois celui-ci démobilisé ? La Chambre civile (20 avril 1920, D., 1920.1.343) a admis la négative ; la Chambre des requêtes, dans son arrêt précité du 1^{er} juillet 1920, a, au contraire, adopté l'affirmative, en déclarant que le droit accordé par la loi de 1918 aux démobilisés s'imposait aux entreprises elles-mêmes, lorsqu'elles continuaient leur fonctionnement. Cette décision n'implique pas une transmission de l'obligation à l'ayant-cause à titre particulier ; il en résulte simplement que, d'après la Chambre des requêtes, la loi du 22 novembre 1918 a entendu obliger tout propriétaire de l'entreprise à reprendre l'ancien personnel, une fois celui-ci démobilisé ; ce serait, en somme une obligation *propter rem*, analogue à celles qu'édictent les art. 646 et 663 du Code civil (voir *supra* Nos 26 et 38).

Ainsi, on le voit, notre droit positif n'admet pas, en principe, la transmission à l'ayant-cause à titre particulier des obligations relatives, mais non accessoires, au bien cédé.

Mais une partie de la doctrine, qui n'a pas été sans trouver quelque écho dans la jurisprudence, prétend restreindre la portée de cette solution de principe par l'application de la règle *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*.

CHAPITRE III

**Restrictions apportées par la doctrine et la jurisprudence,
par application à la règle « nemo plus juris... »,
au principe de la non-opposabilité à l'ayant-cause
à titre particulier des conventions passées par l'auteur
et ayant donné naissance à des obligations relatives,
mais non accessoires, au bien cédé.**

41. — Aubry et Rau (5^e édit., t. II, N^o 176 *bis* 1^o) sont d'avis que l'ayant-cause est tenu des obligations qui ont « eu pour effet de restreindre ou de modifier le droit transmis » ou qui « forment les conditions nécessaires de son exercice ».

Nous avons déjà rencontré la seconde partie de cette formule lorsque nous avons traité de la transmission à l'ayant-cause des créances corrélatives à une dette (*supra*, N^o 21).

Mais que penser de la première ? Comment une obligation peut-elle restreindre ou modifier un droit ? Certes, on conçoit que des restrictions conventionnelles soient

apportées à un droit quelconque ; par exemple, il peut être convenu d'un terme en faveur du débiteur. De telles restrictions sont évidemment opposables à l'ayant-cause à titre particulier, par application de la règle *nemo plus juris*, si celui-ci recueille le droit qui en fait l'objet ; ceci a été reconnu par Aubry et Rau eux-mêmes, lorsqu'ils ont examiné la transmission des droits à l'ayant-cause à titre particulier (*op. cit.*, N^o 176, 2^o), mais elles ne constituent pas une obligation. Le créancier à terme n'a pas l'obligation de ne pas se faire payer avant l'échéance du terme, il n'en a simplement pas le droit ; or l'absence d'un droit ne doit pas être confondue avec l'existence d'une obligation.

Une obligation peut, d'autre part, être la contrepartie d'une créance, comme cela est le cas dans les rapports synallagmatiques, mais celle-ci ne s'en trouve pas pour cela, en elle-même, modifiée ou restreinte.

Enfin, s'agit-il d'un droit réel, son essence même s'oppose à ce qu'il soit restreint par une obligation dont serait tenu son titulaire. Un tel droit est, en effet, opposable à tous ; or, son caractère d'universalité interdit qu'il ait une portée différente suivant qu'il est opposé à telle ou telle personne ; l'universalité exige l'égalité. Dès lors, un droit réel ne peut être restreint par une obligation, car celle-ci ne pouvant être invoquée que par le créancier, le droit réel qu'elle viendrait limiter se trouverait avoir une portée moindre à l'encontre de ce

dernier qu'à celui des autres personnes. Un droit réel et une obligation peuvent être juxtaposés, mais l'un d'eux ne saurait apporter une restriction à l'autre.

Nous avouons donc ne pas voir quel sens on peut donner à la formule d'Aubry et Rau, d'autant plus que ceux-ci ne l'ont illustrée par aucun exemple. Ceux qu'ils donnent concernent, en effet, le principe même de la non-transmission des obligations à l'ayant-cause à titre particulier et non l'exception dont il est ici question.

42. — La Chambre civile l'a cependant reproduite dans un arrêt du 15 janvier 1918 (D., 1918.1.17). Elle déclare que l'ayant-cause à titre particulier n'est pas, de plein droit et comme tel, directement tenu des obligations personnelles de son auteur, que ce principe s'applique même aux conventions passées par l'auteur par rapport à la chose formant l'objet de la transmission « à moins qu'elles n'aient eu pour effet de modifier ou de restreindre le droit transmis ». Mais il s'agissait, dans l'espèce, de contrats de travail conclus entre l'exploitant d'une mine et son personnel et la Cour Suprême ne les a pas considérés opposables au cessionnaire de la mine ; c'est donc que, d'après elle, les obligations contractées n'avaient pas eu pour effet de modifier ou de restreindre le droit transmis.

La Chambre des requêtes, de son côté, a cru pouvoir faire application, dans deux circonstances, de la formule d'Aubry et Rau.

a) Les faits de la première espèce, du 29 juin 1881 (D., 82.1.352), sont les suivants : une servitude de puisage avait été créée, en 1821, sur le domaine du Colombier-en-Lauvallay, au profit exclusif d'une autre propriété appartenant, au moment du litige, à Picquet, qui l'avait acquise, en 1867, de Paul Chéchu. Ce dernier se l'était lui-même vu attribuer par une donation-partage effectuée en 1848 par son père, Mathurin Chéchu, qui en avait fait le 4^e lot des biens partagés. Dans cet acte, il avait été stipulé que les puits étant au Colombier-en-Lauvallay seraient communs aux propriétaires des quatre premiers lots.

Cette clause n'était évidemment pas opposable au propriétaire du domaine du Colombier, qui n'y avait pas été partie, et dont le fonds n'était grevé que de la servitude de puisage créée en 1821, au profit exclusif de la parcelle dont Mathurin Chéchu avait fait, dans sa donation-partage, le 4^e lot ; mais elle faisait la loi des co-partageants ; elle donnait, en somme, naissance à une obligation ayant pour objet une abstention consistant, pour chacun de ceux-ci, à ne pas s'opposer à ce que l'un de ses consorts fit usage des puits du domaine du Colombier. Paul Chéchu, attributaire du fonds dominant, n'aurait donc pu s'opposer, malgré la servitude, à ce que l'attributaire d'une des autres parcelles fît usage de ces puits ; il avait contracté l'obligation de ne pas le faire. Mais son acquéreur, Picquet, était-il tenu de la même obligation ?

La Chambre des requêtes a admis l'affirmative, par ce motif « que le vendeur ne transmet à son acquéreur que le droit qu'il avait lui-même ; que de ce principe découle la conséquence que celui-ci est soumis aux mêmes charges et obligations que son vendeur ». C'est, en substance, la formule d'Aubry et Rau, avec une réserve cependant.

Ceux-ci n'ont jamais dit, en effet, comme le fait ici la Chambre des requêtes, que, par application de la règle *nemo plus juris...*, les obligations en général contractées par l'auteur relatives à la chose transmise sont opposables à l'ayant-cause à titre particulier ; ils sont même d'avis contraire (*supra* N° 39) ; ce ne sont, d'après eux, que certaines obligations, qui doivent être considérées comme ayant modifié le droit transmis, qui sont, par dérogation à la règle générale, opposables à l'ayant-cause à titre particulier. Le motif de l'arrêt est donc trop général et en opposition par là, avec la jurisprudence de la Cour de cassation elle-même, de la Chambre des requêtes, notamment (*supra*, N° 40, *a* et *c*).

Mais il faut, à notre avis, aller plus loin dans la critique et reprendre ici les objections que nous avons ci-dessus formulées (*supra* N° 41) à l'idée qu'un droit réel puisse être restreint par une obligation ; le caractère d'universalité de ce droit s'oppose à une telle restriction.

Aussi, à notre avis, fallait-il décider, dans l'espèce, que la clause de la donation-partage obligeant Paul Chéchu à ne pas s'opposer à l'utilisation, par l'un de ses

co-partageants, des puits du domaine du Colombier, n'était pas opposable à Picquet, acquéreur à titre particulier de la parcelle dudit Paul Chéchu. Il est, au surplus, étonnant que la Chambre des requêtes ait cru pouvoir trancher elles même une si délicate question, sans laisser le soin de la résoudre à la Chambre civile.

b) C'est la même remarque qui vient à l'esprit en présence du second arrêt rendu par la Chambre des requêtes, sur une difficulté analogue, le 12 décembre 1889 (S., 1901.1.497). Le propriétaire d'une mine, également propriétaire de la superficie, avait vendu cette dernière et l'acte de vente portait que « l'acquéreur des terrains ne pourrait former aucune demande en indemnité à l'égard des effets à résulter de travaux faits ou à faire par l'exploitation régulière de la mine » ; et il ajoutait : « Cette clause est expresse et ne pourra être réputée comminatoire, car, sans elle, la présente vente n'aurait pas lieu ».

Une telle clause est-elle opposable au sous-acquéreur de la superficie ?

L'arrêt cité l'a admis, pour divers motifs sur lesquels nous aurons à revenir. Mais le premier de ceux-ci consiste dans un rappel de la formule d'Aubry et Rau, à savoir « que l'auteur ne transmet à l'acquéreur que le droit qu'il avait lui-même ; que l'acquéreur, en ce qui concerne la chose aliénée, est en conséquence soumis aux mêmes charges et obligations que son auteur, lorsque ces obli-

gations ont eu pour effet de restreindre ou diminuer le droit transmis et qu'elles forment la condition nécessaire de son exercice ».

Ce motif appelle une première critique : la partie de la formule d'Aubry et Rau d'après laquelle l'ayant-cause à titre particulier succède aux obligations qui forment la condition nécessaire de l'exercice du droit transmis, nous paraît étrangère à la question. L'arrêt en fait application parce qu'il avait été « déclaré, en termes formels, dans l'acte de transmission » que sans l'engagement pris par le premier acquéreur de la superficie, l'aliénation de celle-ci n'aurait pas eu lieu. Mais il commet ici une confusion ; Aubry et Rau n'ont parlé que des obligations qui étaient la condition nécessaire de « l'exercice » d'un droit. Dans l'espèce, la clause que l'on prétendait imposer au sous-acquéreur de la superficie avait été la condition de la première acquisition de celle-ci ; il n'en résultait par conséquent aucune condition à « l'exercice d'un droit » quelconque, mais uniquement à « l'acquisition » d'un droit de propriété. (Conf. Tissier, note au S., 1901.1.497). Elle constituait donc une condition résolutoire de la première aliénation de la superficie ; si, dès lors, on pouvait, à la rigueur, au cas où l'un des sous-acquéreurs aurait réclamé des dommages-intérêts, contrairement à la clause litigieuse, déclarer cette première aliénation résolue et, avec elle, toutes les suivantes, on ne pouvait imposer au dit sous-acquéreur

l'obligation de ne pas demander les dommages-intérêts en question, en prétendant que c'était là la condition nécessaire de l'exercice de son droit.

Pouvait-on davantage, comme l'a fait la Chambre des requêtes, admettre que cette obligation s'imposait au sous-acquéreur comme ayant restreint le droit de propriété qui lui avait été transmis ? Nous n'avons, pour donner notre avis sur la question, qu'à renvoyer ci-dessus au N° 41 ; une obligation ne peut, d'après nous, restreindre un droit réel. Aussi, si l'on analyse la clause litigieuse comme ayant donné naissance à une obligation, il fallait, à notre avis, la déclarer inopposable au sous-acquéreur (en ce sens : Tissier, note précitée ; *contra* : Geny, *Revue de la législation des Mines*, 1897 : « De l'effet des clauses d'irresponsabilité de la mine, à l'égard des ayants-cause à titre particulier du propriétaire superficiaire qui les a consenties »).

Mais est-ce bien l'analyse exacte ? Nous ne le pensons pas. On peut, tout d'abord, comme l'ont fait MM. Géný et Tissier (*op. cit*), considérer que ladite clause a donné naissance, à la charge de la superficie et au profit de la mine, à une servitude du fait de l'homme. En effet, il est admis, en principe, que le concessionnaire d'une mine doit réparation au superficiaire de tout dommage causé à la surface par l'exploitation même normale de la mine, indépendamment de toute idée de faute ; il ne s'agit pas là d'une responsabilité délictuelle, mais

« d'une responsabilité toute spéciale dérivant des rapports réciproques de la mine et de la surface et que les arrêts tirent de l'ensemble des lois particulières sur les mines » (Tissier, note précitée); on peut y voir, comme l'a fait M. Gény dans son article, l'effet d'une servitude légale au profit de la surface et à la charge de la mine. On peut, dès lors, considérer la clause litigieuse comme dérogeant à cette servitude légale et créant, par conséquent, en sens inverse, une servitude du fait de l'homme, consistant en ce que le superficiaire devra subir, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les conséquences de l'exploitation de la mine.

Mais il y a une analyse qui nous paraît encore plus simple. La législation sur les mines, telle que l'interprète la jurisprudence, donne, en principe, au superficiaire le droit de réclamer au concessionnaire la réparation du dommage qu'a pu causer à la surface l'exploitation même régulière de la mine. Par la clause litigieuse le superficiaire a renoncé à son droit, par conséquent il ne l'a plus, il n'a donc pu le transmettre à son ayant-cause, par application de la règle *nemo plus juris...*

Le superficiaire n'a donc pas contracté l'obligation de ne pas réclamer des dommages-intérêts; il a simplement renoncé au droit d'en demander et son ayant-cause ne peut avoir davantage de droits que lui.

La Chambre des requêtes a retenu ce raisonnement, puisqu'elle déclare que la clause litigieuse « n'est autre

chose qu'une renonciation à l'un des attributs du droit de superficie et constitue ainsi une restriction de ce droit au profit de l'exploitant (de la mine »). Aussi la solution adoptée nous paraît-elle exacte. Si nous critiquons la décision de la Cour Suprême, c'est que au lieu de se fonder exclusivement sur le dernier motif que nous venons de rappeler, elle en fait intervenir plusieurs autres qui nous paraissent inexacts ou étrangers à la question.

43. — Il va de soi, d'ailleurs, que, dans la mesure où l'on admet que les obligations simplement relatives au bien cédé sont transmises, en dehors de toute convention spéciale, à l'ayant-cause à titre particulier, l'auteur n'en est pas, pour cela, libéré, à la différence de ce qui se produit pour les créances.

Tandis qu'en effet il est en général indifférent au débiteur d'avoir tel ou tel créancier, car, du moment qu'il est tenu d'une obligation, peu lui importe le bénéficiaire, il n'est presque jamais indifférent au créancier d'avoir tel ou tel débiteur, car il peut avoir davantage confiance en telle personne qu'en telle autre. Du point de vue du créancier, un contrat quelconque est, en principe, passé *intuita personae*, tandis que, du point de vue du débiteur, on doit admettre le contraire ; aussi, alors qu'on peut, en principe, imposer au débiteur un changement de créancier, on ne peut, à l'inverse, imposer au créancier

un changement de débiteur : *debitorum pactionibus creditorum petitio nec mutari nec tolli potest*. Dès lors donc que l'on admet qu'une obligation, simplement relative au bien cédé, c'est-à-dire autre qu'une obligation *propter rem*, se transmet à l'ayant-cause à titre particulier, il s'ensuit que celui-ci devient obligé, mais non pas que l'auteur est libéré : le créancier a deux débiteurs au lieu d'un.

Mais cette solution suscite une objection : comment peut-il se faire, étant donné que l'obligation se transmet à l'ayant-cause, que l'auteur reste obligé ? Il semble qu'il y ait là une impossibilité ; en se transmettant d'un débiteur à l'autre, l'obligation devrait cesser d'obliger celui qu'elle quitte, d'autant plus que dans la conception du droit français, une obligation ne peut lier qu'un seul débiteur à un seul créancier, puisque la solidarité et l'indivisibilité elles-mêmes, hypothèses les plus caractéristiques de la pluralité de sujets, s'analysent en une pluralité d'obligations ayant le même objet. C'est que, précisément, dans le cas que nous étudions, c'est-à-dire celui où l'obligation est simplement relative au bien cédé, nous ne sommes pas, même lorsque l'ayant-cause est obligé en raison de la convention passée par son auteur, en présence d'une véritable transfert d'obligation ; l'ayant-cause est alors tenu, du fait de son acquisition, d'une obligation distincte de celle de son auteur, mais ayant le même objet, ce qui crée entre eux un lien de solidarité. Il ne nous paraît pas possible d'expliquer

autrement que l'un devienne obligé, alors que l'autre le demeure.

On voit la différence qui sépare notre cas de celui des obligations *propter rem* conventionnelles. Dans cette dernière hypothèse, l'obligation étant accessoire au bien transmis, l'auteur ne peut plus, par définition, rester obligé après l'aliénation. Aussi y a-t-il véritablement transfert d'obligation, par application de la règle *accessorium sequitur principale*. Dans notre cas, au contraire, l'auteur demeure obligé et une nouvelle obligation, dont l'ayant cause est débiteur, vient s'ajouter à celle dont il est tenu.

44. — Si, arrivé à ce point de notre étude, nous résumons l'état de notre droit positif concernant la transmission des obligations et charges à l'ayant-cause à titre particulier, nous pouvons dire : *que les charges réelles se transmettent à celui-ci en vertu de la règle accessorium sequitur principale, parcequ'accessoires au bien cédé, et aussi par application du principe nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet, puisque grevant le bien cédé lui-même (supra, N° 37) ; que se transmettent également au dit ayant-cause les obligations présentant ce même caractère accessoire, c'est-à-dire les obligations propter rem (supra N° 37) ; que, par contre, les obligations simplement relatives au bien cédé ne se transmettent pas à l'ayant-cause à titre particulier (supra N° 40),*

mais que, toutefois, dans les cas où la jurisprudence croit pouvoir décider que ces obligations ont modifié ou restreint le droit transmis (supra, N° 42), l'ayant-cause, sans se les voir transférer à proprement parler, se trouve tenu d'obligations distinctes d'elles, mais ayant le même qbjct, cependant que l'auteur reste obligé conformément à son contrat (supra, N° 43); tout ceci étant dit sous réserve des exceptions légales auxquelles nous arrivons maintenant.

CHAPITRE IV

**Exceptions légales au principe de la non-opposabilité
à l'ayant-cause à titre particulier
des conventions passées par l'auteur
et ayant donné naissance à des obligations relatives
mais non accessoires au bien cédé**

45. — Le législateur a été amené, pour des raisons d'ordre pratique fort compréhensibles, à apporter plusieurs exceptions au principe d'après lequel l'ayant-cause à titre particulier n'est pas obligé par les conventions passées par son auteur, lorsque celles-ci ont donné naissance à des obligations simplement relatives au bien cédé.

Ainsi, pouvait-on laisser un locataire à la merci de l'aliénation de l'immeuble occupé par lui ? L'ouvrier ou l'employé pouvait-il se voir privé, du jour au lendemain, de son gagne-pain par le fait que l'entreprise où il travaillait avait changé de mains ? Ces deux questions nous amènent à examiner, dans deux sections successives, les

deux plus importantes exceptions apportées par la loi au principe ci-dessus. Nous en examinerons ensuite quelques autres dans une troisième section.

I. — ART. 1743 DU CODE CIVIL

46. — Avant le Code civil, le locataire, au cas d'aliénation de l'immeuble loué, n'avait de droit que contre l'aliénateur, le bail ne conférant qu'un droit de créance ; l'acquéreur pouvait, dès lors, l'expulser et sa seule ressource était de se retourner contre son bailleur pour lui réclamer des dommages-intérêts (Pothier, annoté par Bugnet, t. IV, p. 27, 42, 101 et 102).

Cette situation aurait pu être pleine d'inconvénients. D'une part, elle était de nature à gêner la libre circulation des immeubles ; le propriétaire, en effet, aurait pu hésiter à aliéner son bien tant que durait le bail, de crainte que le locataire, étant expulsé par le nouveau locataire, ne se retournât contre lui pour lui réclamer des dommages-intérêts. D'autre part, le locataire se trouvait ainsi à la merci d'une aliénation de l'immeuble.

Mais la pratique avait remédié à la situation en insérant, dans la vente, une clause obligeant l'acquéreur à continuer le bail. C'est en s'inspirant de cette clause que l'art. 1743 déclare que « si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine,

à moins qu'il ne soit réservé ce droit par le contrat du bail ».

47. — Aussi certains auteurs (Colin et Capitant, t. II, p. 522; Wahl, Baudry-Lacantinerie, « Contrat de louage », t. I, 3^e édit., p. 385) expliquent-ils le droit du locataire contre l'acquéreur par une présomption de stipulation faite en sa faveur par l'aliénateur. Mais cette explication nous paraît se heurter au caractère essentiellement impératif de l'art. 1743, qui n'autorise évidemment pas par la convention contraire entre l'aliénateur et l'acquéreur.

On a soutenu également que ce texte avait entendu transformer le droit du locataire en un droit réel. Cette solution aurait présenté l'inconvénient d'enlever au locataire tout recours contre l'aliénateur ; aussi a-t-elle été rejetée par la jurisprudence (Civ. 21 février 1865, D., 65.1.138 ; 14 nov. 1918, D., 1918.1.53 ; Req., 24 mai 1925, D., 1925.1.141).

D'après nous, la seule solution conforme à la fois aux besoins pratiques et au caractère impératif de l'art. 1743 est d'admettre que ce dernier impose à l'acquéreur une obligation légale, indépendante de toute convention présumée, entre celui-ci est son auteur.

48. — Mais une autre question se présente alors ; quelle est l'étendue du droit du locataire contre l'acqué-

reur de l'immeuble? Ce dernier est-il tenu de continuer le bail ou simplement de ne pas expulser le locataire? Si l'on admet cette dernière solution, le locataire ne pourra exiger de l'acquéreur ni que celui-ci entretienne les lieux loués, ni qu'il lui en assure la paisible jouissance. Il ne pourra, au cas de trouble ou de défaut d'entretien, que réclamer des dommages-intérêts à l'aliénateur, solution pleine d'inconvénients pratiques et qui n'aurait pas répondu à la volonté des parties.

C'est cependant celle qu'ont adoptée Aubry et Rau (5^e édit., t. II, N^o 176 *bis* 1^o), sans doute parce qu'elle est plus conforme à la lettre même de l'art. 1743 et que ce texte, étant dérogatoire au droit commun, doit être interprété restrictivement.

Mais elle a été repoussée par la jurisprudence, (Req., 26 nov. 1878, D., 79.1.302; 25 avril 1893, D., 93.1.287; 31 mars 1897, D., 97.1.214); toutefois les juges du fond peuvent décider par une interprétation souveraine que telle obligation contractée par l'aliénateur ne doit pas, d'après la commune intention des parties, c'est-à-dire du bailleur et du locataire, tomber à la charge de l'acquéreur (Req., 10 janv. 1883, D., 83.1.55).

49. — Le fait que celui-ci soit tenu de continuer le bail ne libère d'ailleurs pas l'aliénateur. Par application

de la règle *debitorum pactionibus creditorum petitio*, celui-ci reste tenu et le locataire a deux débiteurs au lieu d'un.

La situation est la même que celle que nous avons signalée ci-dessus concernant les cas où la jurisprudence décide que la convention passée par l'auteur oblige l'ayant-cause à titre particulier, comme ayant donné naissance à une obligation restreignant ou modifiant le droit transmis (*supra* N° 43). L'obligation de l'aliénateur ne se transmet pas, à proprement parler, à l'acquéreur ; celui-ci est tenu, par suite de son acquisition, d'une obligation distincte de celle de son auteur mais ayant le même objet, ce qui crée entre eux un lien de solidarité auquel s'ajoute, ici, un lien d'indivisibilité, en raison de la nature de l'objet dû, à savoir la jouissance de l'immeuble ; l'aliénateur se transforme d'ailleurs, en fait, en une caution solidaire ; il ne pourra, en effet, être poursuivi par le locataire que si l'acquéreur n'exécute pas lui même son obligation et il aura ensuite contre celui-ci un recours fondé sur les art. 1382 et 1383 du Code civil, à condition, bien entendu de prouver sa faute.

50. — Mais cette dualité de débiteurs du locataire pose un problème en ce qui concerne l'obligation corrélative de celui-ci, à savoir le paiement du loyer. Qui, à défaut de convention spéciale, en est créancier : l'alié-

nateur ou l'acquéreur ? La difficulté ne se présente pas en pratique car l'acquéreur aura toujours soin de stipuler de l'aliénateur la cession des loyers et, si ceux-ci ont été versés d'avance, de s'en faire payer le montant, en l'imputant sur le prix.

Pour Aubry et Rau (*op. cit.*, t. II, N° 176), d'après lesquels l'acquéreur n'est pas tenu de continuer le bail, mais simplement de ne pas expulser le locataire, c'est l'aliénateur qui reste seul créancier des loyers. Mais cette opinion ne répond pas à la réalité de notre droit positif, puisque nous venons de voir que, d'après la jurisprudence, l'acquéreur est tenu de continuer le bail.

Aussi ne serait-ce certainement pas la solution qu'adopterait celle-ci si la question se présentait à elle. Elle a, en effet, décidé (*supra* N° 24) que le cessionnaire d'un droit ne peut en exiger l'exécution qu'à condition de se soumettre aux obligations corrélatives. Ceci implique l'admission par elle d'un principe général d'après lequel toute personne, quelle qu'elle soit, cessionnaire d'un droit ou autre, qui prétend obtenir l'exécution d'une créance doit se soumettre aux obligations corrélatives. Il y aurait lieu, pour la jurisprudence, de faire application de ce principe à la solution de notre question et de décider que le locataire ne peut exiger de l'acquéreur l'exécution du bail qu'à condition d'offrir de lui verser les loyers, s'ils n'ont été payés d'avance. Aubry et Rau eux-mêmes, s'ils avaient considéré que l'acquéreur était

tenu de continuer le bail, lui auraient reconnu le droit de se faire payer les loyers ; ils déclarent, en effet (*op. cit.*, t. II, 176, en note), que l'acquéreur d'une chose, au sujet de laquelle son auteur avait passé une convention avec un tiers, est censé virtuellement subrogé aux droits résultant de cette convention, lorsque son contrat d'acquisition lui impose l'obligation de l'exécuter.

Toutefois cette formule nous paraît excessive. Il ne faut pas oublier que l'auteur reste débiteur ; sa dette n'est pas transférée à son ayant-cause ; celui-ci, nous l'avons vu (*supra* N° 43), est seulement tenu d'une obligation distincte de celle de son auteur et ayant le même objet qu'elle, ce qui crée entre eux un lien de solidarité. On doit donc admettre, en contrepartie et à défaut de toute convention contraire, que l'auteur reste créancier, l'ayant-cause se trouvant simplement investi, en corrélation avec son obligation, d'une créance ayant le même objet que celle de son auteur ; il n'est pas, à proprement parler, subrogé à celle-ci. Ainsi, par suite de cette identité d'objet, la solidarité entre auteur et ayant-cause s'étend à leur créance aussi bien qu'à leur dette.

Nous sommes donc amené à cette conclusion, en nous basant sur le principe implicitement admis par la jurisprudence, que l'aliénateur et l'acquéreur, de même qu'ils sont débiteurs solidaires des obligations résultant du bail, sont créanciers solidaires des loyers. Cette solution nous le reconnaissons, comporte de nombreux inconvé-

nients pratiques, mais il ne tient qu'aux parties de les empêcher à l'aide d'une cession de loyer.

Elle va nous permettre de déterminer maintenant les effets, vis-à-vis de l'une des parties, aliénateur ou acquéreur, de la résiliation du bail intervenue entre l'autre et le locataire.

51. — Si la résiliation est convenue entre l'aliénateur et le locataire, elle ne saurait avoir aucun effet sur la créance de loyer de l'acquéreur ; les créanciers solidaires ne se représentent pas, en effet, *ad minuendam obligationem*. Par contre les débiteurs solidaires se représentent bien dans ce sens ; aussi la résiliation aura-t-elle pour effet, à défaut de clause contraire, de libérer non seulement l'aliénateur, mais encore l'acquéreur, de leurs obligations envers le locataire. Celui-ci fera donc bien de préciser, dans la convention de résiliation, qu'il n'entend libérer de ses obligations que son seul co-contractant, c'est-à-dire l'aliénateur.

Si nous supposons, à l'inverse, que c'est l'acquéreur qui a résilié le bail, d'accord avec le locataire, la créance de loyer de l'aliénateur n'en sera pas atteinte, tandis que celui-ci sera, au contraire, libéré de ses obligations. C'est pourquoi le locataire fera bien, s'il veut résilier complètement son bail, de le faire non seulement avec l'acquéreur mais aussi avec l'aliénateur.

II. LOI DU 19 JUILLET 1928 (ART. 23, LIVRE 1^{er} DU CODE DU TRAVAIL)

52. — Lorsqu'une entreprise industrielle ou commerciale quelconque était cédée, le principe que l'ayant-cause à titre particulier ne succède pas aux obligations de son auteur, lorsque celles-ci ne sont pas accessoires au bien transmis, entraînait cette conséquence que le cessionnaire pouvait congédier du jour au lendemain, à sa guise, les ouvriers ou employés (*supra*, N° 40 c). La seule ressource de ceux-ci était, lorsqu'ils avaient conclu un contrat à durée déterminée ou lorsque, dans le cas contraire, le délai de préavis n'avait pas été respecté, un recours souvent illusoire contre le cédant.

Le législateur est venu à leur aide par la loi du 19 juillet 1928, modifiant l'art. 23, livr. 1^{er} du Code du travail, d'après laquelle « s'il survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel entrepreneur et le personnel de l'entreprise ».

53. — Il résulte tout d'abord de ce texte (*supra* N° 17) que le cessionnaire succède à la créance de travail du cédant contre les ouvriers ou employés.

Il en résulte aussi que le cessionnaire est obligé, vis-à-vis de ceux-ci, dans les termes des contrats passés avec eux par le cédant, qu'il s'agisse de conventions à durée déterminée ou indéterminée (Civ., 7 août 1932, *G.P.*, 1932.2.784).

54. — Mais le cédant est-il libéré ? La règle *debitorum pactionibus...* devrait, semble-t-il, faire admettre la négative. Toutefois, il convient de remarquer que, par la volonté de la loi, la créance du cédant contre les ouvriers ou employés a été transportée au cessionnaire. Aussi la jurisprudence avait-elle à choisir entre la règle que nous venons de rappeler et le principe, implicitement admis par elle, d'après lequel nul ne peut se prévaloir des droits résultant d'une convention synallagmatique s'il ne se soumet pas aux obligations corrélatives ; on peut en effet soutenir que ce principe comporte comme corollaire que, lorsqu'un débiteur voit transférer à un tiers par la loi, et non par sa propre volonté, fût-elle présumée, la créance corrélatrice à son obligation, il doit être par là même libéré de celle-ci. D'après nous, cependant, c'est la règle fondamentale *debitorum pactionibus* qu'il eût fallu donner la préférence, car le transport de la créance du cédant au cessionnaire n'est qu'une conséquence attachée par la loi à la cession de l'entreprise ; l'ouvrier ne devrait pas se voir imposer, par suite de cette dernière convention à laquelle il est resté

étranger, un changement de débiteur. C'est cependant la solution contraire qu'a adoptée la jurisprudence.

Dans un arrêt du 31 juillet 1933 (*G.P.*, 1933.2.841), la Chambre civile déclare, en effet, que « l'employeur dont la situation juridique est modifiée remplit toutes les obligations que lui impose le § 7 de l'art. 23 nouveau livre premier, du Code du travail en transmettant l'affaire au nouvel entrepreneur avec tous les contrats de travail en cours et ne peut être condamné à des dommages-intérêts à raison de la rupture du contrat de travail survenu ultérieurement et par suite d'un désaccord qui a surgi entre le nouvel entrepreneur et le salarié ».

55. — Etant donné cette jurisprudence, comment analyser juridiquement le procédé par lequel le cessionnaire est obligé ? Le cédant étant libéré, on peut, en effet, pour expliquer l'obligation du cessionnaire, hésiter entre la notion de transport d'obligation, comme en matière d'obligations *propter rem*, et celle de la novation. On ne saurait invoquer, en faveur de la première de ces notions, l'absence, en droit français, du transport d'obligations. D'une part, en effet, nous avons vu, dans notre droit, un exemple, de ce transport, s'agissant des obligations *propter rem*, et, d'autre part, ce serait répondre à la question par la question, car précisément nous avons ici un texte de loi et il s'agit de savoir s'il a institué un transport légal d'obligation ou une novation légale.

C'est cette dernière solution qui a notre préférence. En effet, les parties peuvent toujours stipuler, dans un contrat de travail, que l'employeur restera obligé vis-à-vis de son salarié, même après la cession de l'entreprise et les juges du fond ont un pouvoir souverain pour interpréter le contrat comme contenant une stipulation dans ce sens (Civ., 7 avril 1932, *G.P.*, 1932.1.140, sousnote *b*) ; dans cette hypothèse, au cas de rupture abusive du contrat par le cessionnaire, le cédant peut être condamné solidairement avec lui à payer à l'ouvrier des dommages-intérêts (même arrêt). La situation est alors analogue à celle qui se présente dans les cas exceptionnels où la jurisprudence considère l'ayant-cause comme tenu à raison d'une obligation de son auteur simplement relative au bien cédé (*supra*, N° 43) et l'on doit admettre que le cessionnaire est tenu d'une obligation distincte de celle du cédant, mais ayant le même objet. Puisque, dans ce cas, on ne peut parler d'un transport d'obligation, il est plus rationnel d'écarter cette solution en toute hypothèse et d'admettre que c'est une nouvelle obligation qui naît à la charge du cessionnaire de l'entreprise, même lorsque le cédant est libéré de la sienne.

III. — AUTRES EXCEPTIONS LÉGALES

56. — A côté des deux cas ci-dessus, les plus importants, il en existe quelques autres intéressants à citer.

a) C'est, en premier lieu, l'art. 7 de la loi du 17 mars 1909, d'après lequel, au cas d'apport d'un fonds de commerce en société, celle-ci est, en principe, tenue solidairement avec l'apporteur des dettes contractées par celui-ci relativement au fonds.

Nous sommes ici exactement dans la même situation que lorsque la jurisprudence admet exceptionnellement que l'ayant-cause est tenu à raison d'une obligation de son auteur simplement relative au bien cédé (*supra* N° 43). L'apporteur reste obligé, ses dettes ne sont pas transférées à proprement parler à la Société; celle-ci est tenue d'obligations distinctes, mais ayant le même objet, de sorte qu'elle se trouve en rapport de solidarité avec l'apporteur.

b) C'est, en second lieu, l'art. 2 du décret du 18 décembre 1927 (Duvergier, 1927, p. 823), portant règlement d'administration publique, en exécution de la loi du 21 juin 1865, modifiée par le décret du 21 décembre 1926, sur les associations syndicales de propriétaires.

D'après ce texte « les obligations qui dérivent de la constitution de l'association sont attachées aux immeubles compris dans le périmètre et les suivent en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ».

Ce n'est là que la reproduction de l'art. 2 du décret du 9 mars 1894 qui n'était lui-même que la consécration réglementaire de la jurisprudence préexistante du Conseil

d'Etat. Celui-ci avait, en effet, admis (18 janvier 1889, *Rec.*, p. 64) que les engagements souscrits, en vue de l'arrosage, vis-à-vis des concessionnaires des canaux d'irrigation ou des associations syndicales de propriétaires constituaient une charge inhérente à l'immeuble et le suivaient en quelques mains qu'il passât, indépendamment de toute transcription. Cette solution était fort contestable : d'une part, il ne pouvait s'agir d'une charge réelle puisque le souscripteur était tenu à une prestation positive et, d'autre part, on ne pouvait considérer ces obligations comme accessoires au fonds, l'existence de celles-ci n'étant nullement inséparable de la propriété du fonds.

Des textes législatifs étaient venus confirmer cette jurisprudence dans des cas particuliers, notamment la loi du 13 juillet 1882, déclarant d'utilité publique la construction du canal de Gignac. Le décret de 1927 ne concerne que les obligations contractées vis-à-vis des associations syndicales de propriétaires ; par contre, il est général et ne se limite pas à celles qui sont souscrites en vue de l'arrosage. Pour ce qui est des obligations contractées vis-à-vis des concessionnaires des canaux d'irrigation, la solution est la même que celle du décret, mais elle résulte directement de la jurisprudence du Conseil d'Etat que nous venons de citer et non pas d'un texte.

Etant donné la genèse du décret, il nous semble que

l'on doit considérer qu'il institue un véritable transport d'obligation, l'engagement souscrit vis-à-vis de l'association syndicale constituant, aux termes de la jurisprudence précitée du Conseil d'Etat qui a inspiré les auteurs du texte « une charge inhérente à l'immeuble, qui le suit en quelques mains qu'il passe ».

Il nous reste à nous demander maintenant comment, en dehors des exceptions admises par la jurisprudence ou prévues par la loi, il est possible aux parties de faire en sorte que l'ayant-cause se voie opposer les conventions passées par l'auteur relativement à la chose transmise.

CHAPITRE V

**Procédés conventionnels par le moyen desquels
les conventions passées par l'auteur
relativement à la chose cédée peuvent être rendues opposables
à l'ayant-cause à titre particulier**

I. — CRÉATION D'UNE CHARGE RÉELLE

57. — On considère, dans une certaine opinion (notamment : Génv, « De l'effet des clauses d'irresponsabilité de la mine à l'égard des ayants-cause à titre particulier du propriétaire superficiaire qui les a consenties » *Revue de la législation des mines*, 1897; Gaudemet, *Le transport des dettes à titre particulier*, p. 385), qu'un moyen très commode d'arriver au résultat cherché est de créer, sur la chose transmise, une charge réelle.

Nous ne partageons pas cet avis. Le droit réel se caractérise, en effet, essentiellement par le fait qu'il est opposable à tous ; pour qu'il puisse en être ainsi, il faut nécessairement qu'il n'impose qu'une abstention ; on

ne saurait, en effet, à la suite d'une convention passée avec une personne déterminée, acquérir le droit d'exiger de n'importe qui une prestation positive. Le procédé préconisé se limite donc aux seules abstentions.

Mais il y a plus. L'art. 686 du Code civil interdit de créer une servitude à la charge ou au profit d'une personne. On ne peut donc admettre la création d'un droit réel autre qu'une sûreté (gage, antichrèse, hypothèque) ou qu'un droit de propriété, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, sans se conformer aux exigences de ce texte, sinon, à ce que l'on baptisera «droit réel *sui generis*» ne sera qu'une servitude établie en violation de la règle susvisée. Pour que le procédé proposé soit efficace, il faut donc que la charge que l'on veut créer puisse s'analyser en une servitude établie en conformité des règles légales, il faut qu'il existe un bien qui soit grevé de la charge et un autre auquel elle profite ; celle-ci sera, de la sorte, une servitude du fait de l'homme. Peu importe, à notre avis, la nature mobilière ou immobilière des biens en question ; si la loi, il est vrai, ne prévoit que les servitudes sur les héritages ou au profit des héritages, il semble que ce soit là une désignation énonciative et non pas limitative. Si les rédacteurs du Code n'ont pas songé à la servitude mobilière, c'est qu'à leur époque il n'y avait pas de bien mobilier qui présentât une importance suffisante pour qu'une servitude fût établie à sa charge ou à son profit ; mais nous ne verrions rien d'illégal, par

exemple, dans une servitude existant entre deux fonds de commerce.

Le système consistant à créer des « droits réels *sui generis* » présenterait, en outre, un grave inconvénient pratique : ces droits pourraient être opposés à l'ayant-cause à titre particulier alors qu'ils n'auraient fait l'objet d'aucune publicité, puisque la loi de 1855 ne prévoit la transcription que des droits réels légaux. Cet inconvénient existerait également, nous le reconnaissons, à l'égard des servitudes mobilières, mais sa portée serait moindre.

58. — Certaines Cours d'appel ont cependant admis la création de droits réels *sui generis* (Nîmes, 26 avril 1865, D., 65.2.153 ; Paris, 12 nov. 1883, S., 84.2.40 ; Rouen, 28 nov. 1925, D., 1927.2.173). Ces deux derniers arrêts concernent la clause de non concurrence. A cet égard, une distinction nous paraît s'imposer : si la clause a été stipulée par le propriétaire d'un fonds de commerce à l'encontre d'une personne qui elle-même n'en exploitait aucun, on ne peut y voir, à notre avis, une charge réelle, car cela reviendrait à valider une servitude au profit d'un fonds, à la charge d'une personne, ce qui, nous l'avons dit, serait contraire à l'art. 686 du Code civil ; c'est pourquoi l'arrêt précité de la Cour de Paris nous semble critiquable ; si, par contre, la clause est stipulée entre deux propriétaires de fonds de com-

merce, alors on peut y voir la constitution d'une servitude mobilière conforme au texte ci-dessus ; aussi, d'après nous, la décision de la Cour de Rouen est-elle justifiée, sous cette réserve que nous eussions préféré qu'elle qualifiât franchement de servitude mobilière le « droit réel mobilier » dont elle a admis l'existence.

Quant à la Cour de cassation, certains de ses arrêts ont pu être interprétés par M. Génv, dans son article précité, comme ayant admis le principe de droits réels *sui generis*. Mais leur portée nous paraît discutable.

a) Tout d'abord, l'arrêt de la Chambre des requêtes du 13 février 1834 (S., 34.1.205) concerne la répartition des fruits entre des co-propriétaires indivis et nous semble donc étranger à la question.

b) Quant aux arrêts de la Chambre des requêtes du 24 juillet 1882 (D., 84.1.185) et du 23 avril 1883, (D., 84.1.250), ils déclarent que le droit de jouissance appartenant à une congrégation religieuse sur un immeuble mis à sa disposition par une commune, en vue d'y créer une école, n'est pas un usufruit, mais un droit *sui generis* ; mais ils ne précisent pas qu'il y ait là un droit réel ; on peut fort bien considérer qu'il s'agit d'un droit personnel de jouissance analogue à celui d'un locataire ; ceci, d'ailleurs, semble bien résulter des termes mêmes de l'arrêt de 1883, d'après lequel l'action intentée pour faire valoir ce droit n'implique « aucune revendication de droits fonciers ».

c) D'autre part, l'arrêt de la Chambre civile du 17 février 1897 (*G.P.*, 97.1.318), reconnaît, il est vrai, un droit réel *sui generis* aux curés et desservants sur les presbytères dont la propriété appartient aux communes ; mais, et ceci est essentiel, il s'agit alors d'un droit légal venant s'ajouter à la liste de ceux qui figurent au Code civil. Une remarque analogue s'applique à l'arrêt du 16 juin 1856 (*D.*, 56.1.421), relatif au droit de recherche d'une mine créé par la loi du 21 avril 1810, art. 12.

d) La seule décision de la Cour Suprême qui nous paraisse avoir admis, encore que tout à fait incidemment, la création conventionnelle de droits réels extra légaux, est un arrêt de la Chambre des requêtes du 8 mars 1880 (*D.*, 81.1.269).

Les faits de l'espèce étaient les suivants : une servitude de passage existait entre deux fonds ; le propriétaire du fonds servant avait, d'autre part, accordé à une tierce personne le droit de prélever, dans son fonds, de la terre à porcelaine ; il avait fait ensuite l'acquisition du fonds dominant. Dès lors, la personne titulaire du droit d'extraire de la terre à porcelaine, pensant que la servitude de passage était éteinte par confusion, s'était mis à procéder à cette extraction, même sur la partie du fonds qui, auparavant, était affectée au passage. Mais le propriétaire, qui lui avait accordé ce droit, prétendit en empêcher l'exercice sur ladite portion ; il soutint que la servitude n'était pas éteinte, car, d'après

lui, le fonds servant, à la différence du fonds dominant, était dans l'indivision, en raison du droit d'extraction qui avait été concédé.

La Chambre des requêtes a repoussé cette prétention, motif pris de ce que le fonds dont la terre était extraite n'était pas, de ce fait, dans l'indivision, mais simplement grevé d'une charge.

Cette espèce illustre fort bien l'objection que nous formions plus haut à la création, par voie de convention, de droits réels non énumérés par la loi. Voilà une charge imposée à une personne, au profit d'un fonds qui, si elle était qualifiée de « servitude », serait certainement illégale, mais qui devient légale simplement parce qu'on la qualifie de « charge réelle *sui generis* » !

Aussi croyons-nous que si la Cour avait eu à apprécier principalement la légalité de cette charge, elle ne l'eût pas admise. Mais cette question était indifférente dans la solution du litige dont elle avait à connaître, puisque, en effet, le terrain servant à l'extraction était encore entre les mains du propriétaire qui avait autorisé celle-ci. Le pourvoi eût dû être également rejeté si l'on avait admis que le droit d'extraction ne constituait qu'un droit personnel.

C'est pourquoi il convient de se montrer très réservé quant à la portée de cet arrêt sur la question qui nous occupe ; il serait téméraire d'en déduire que la création de droits réels est libre ; par contre il ne fait pas de doute

que les procédés que nous allons examiner maintenant, tendant, sans sortir du domaine des obligations, à rendre opposable à l'ayant-cause à titre particulier un contrat passé par l'auteur, sont d'une portée à peu près illimitée, car la liberté des conventions n'y rencontre plus d'obstacle.

II. — LA NOVATION

59. — La novation consiste dans la substitution, à une obligation déterminée, d'une nouvelle obligation ayant même objet que la précédente, mais un sujet actif ou passif différent.

C'est de la novation par changement de débiteur que nous entendons parler.

Dans l'hypothèse où une obligation est relative à un bien déterminé et où celui-ci vient à être aliéné, le créancier peut consentir à une telle novation ; ainsi l'acquéreur devient débiteur à la place de l'aliénateur, qui est libéré.

Il n'y a pas de limites au procédé, qui peut être employé dans tous les cas. Mais il présente cet inconvénient, comme d'ailleurs la création d'une charge réelle, que tout recours est perdu contre l'aliénateur.

Aussi, le troisième procédé, que nous allons maintenant examiner, celui de la stipulation pour autrui, nous paraît-il le plus pratique.

III. — LA STIPULATION POUR AUTRUI

60. — Ce procédé consiste, pour l'auteur, à stipuler pour son ayant-cause, au profit du créancier, une obligation ayant même objet que celle dont lui-même est tenu.

Cette convention est pleinement valable. La jurisprudence reconnaît, en effet, la validité de la stipulation pour autrui dès lors que le stipulant a un intérêt personnel à son exécution et, dans le cas qui nous occupe, l'intérêt de l'aliénateur à ce que ce soit son acquéreur qui exécute, à sa place, l'obligation contractée par lui est évident.

Auteur et ayant-cause se trouveront, de la sorte, co-débiteurs solidaires. Si l'obligation est relative à la chose parce qu'elle ne peut être exécutée que par celui qui a la jouissance de celle-ci (*supra* N° 36, b, 1°), le créancier ne pourra poursuivre, pour obtenir cette exécution, que l'ayant-cause ; au cas où il ne l'obtiendrait pas, il pourra alors se retourner, pour se faire indemniser, contre l'ayant-cause ou contre l'auteur ; s'il adopte ce deuxième terme de l'alternative, l'auteur pourra, à son tour, recourir contre l'ayant-cause, en vertu de l'art. 1147 et des règles de la stipulation pour autrui ; on doit en effet admettre que le stipulant a une action contre le promettant pour obliger celui-ci à exécuter son obligation vis-à-vis du tiers bénéficiaire, car le promettant s'engage implici-

tement vis-à-vis du stipulant à exécuter l'obligation contractée à l'égard du tiers bénéficiaire (Colin et Capitant, t. II, p. 331); par suite, toute violation par lui de cette dernière obligation entraîne nécessairement violation de celle qui le lie au stipulant, lequel peut, dès lors, le poursuivre sur le fondement de l'art. 1141. Si la relation qui existe entre la chose et l'obligation tient uniquement à ce que celle-ci a été contractée pour le profit de celle-là (*supra* N° 36, b, 2°), le créancier pourra poursuivre, dès le premier abord, l'auteur ou l'ayant-cause; ainsi, avant la loi du 19 juillet 1928, l'ouvrier, au cas de stipulation faite en sa faveur par le cédant de l'entreprise où il était employé, aurait pu poursuivre, en paiement de ses salaires, aussi bien l'aliénateur que l'acquéreur; en tel cas, l'auteur fera bien, pour se ménager un recours contre l'ayant-cause, non seulement de stipuler de celui-ci, au profit du créancier, mais encore de stipuler, à son propre profit, le remboursement intégral de ce qu'il aura dû éventuellement payer au créancier.

61. — Ce procédé répond aux besoins toutes les fois que l'on est en présence d'une obligation de faire ou de donner; il nous paraît notamment recommandable aux propriétaires d'appartements au cas d'aliénation; celui qui se sera, par exemple, engagé, vis-à-vis des autres propriétaires, à participer à l'entretien de l'escalier ou

de l'ascenseur stipulera de son acquéreur, au profit des mêmes créanciers d'une part, des obligations à objets identiques et, à son profit d'autre part, le remboursement des cotisations ultérieures qu'il aura éventuellement dû acquitter.

Par contre, lorsque l'objet de l'obligation est une abstention, le créancier est insuffisamment protégé, car rien ne lui assure alors que son débiteur, quand il aliénera le bien auquel l'obligation est relative, exigera de l'ayant-cause une promesse en sa faveur ; le débiteur n'y a, en effet, aucun intérêt, car n'étant tenu qu'à une simple abstention, il ne pourra plus, dès lors qu'il aura aliéné la chose à laquelle celle-ci est relative, être inquiété par le créancier, puisqu'il lui deviendra impossible de violer son obligation. Soit une convention par laquelle tous les bouchers d'une ville s'engagent à fermer leur magasin le dimanche à partir d'une heure déterminée (Dijon, 15 janvier 1908, D., 1911.2.128) ; ce contrat, ayant pour but d'assurer la concurrence dans des conditions égales pour tous, ne peut raisonnablement être considéré comme établissant une servitude sur chaque fonds de commerce au profit de chaque autre ; il ne crée qu'une simple obligation et n'est donc pas opposable, *ipso jure*, aux ayants-cause à titre particulier des deux parties. D'autre part, et c'est précisément la différence qui sépare notre hypothèse de celle où l'objet de l'obligation est une prestation positive, le signataire qui vend son fonds ne pourra plus violer son obligation, puisqu'il n'exercera

plus son commerce ; il n'a donc aucun intérêt à stipuler de son acquéreur, au profit de ses co-contractants, la fermeture du magasin aux jours et heures prévus par la convention. Aussi, les autres signataires, au cas où l'acquéreur ne se conformerait pas à celle-ci, seront-ils sans recours possible. C'est pourquoi il est bon, lorsque l'on est en présence d'une obligation dont l'objet est une abstention, de prévoir, dans le contrat qui lui donne naissance, que le débiteur s'oblige, en outre, à stipuler de son ayant-cause éventuel, au profit de son créancier, une obligation ayant pour objet la même abstention que celle qu'il s'engage lui-même à observer ; de la sorte, au cas où le débiteur omettrait cette stipulation, le créancier aura un recours contre lui pour se faire indemniser du préjudice résultant de cette omission.

62. — Ainsi, promesse faite par le débiteur au créancier de stipuler, au profit de celui-ci, de son ayant-cause éventuel, une obligation ayant même objet que la sienne ; stipulation faite en ce sens par le débiteur, lors de l'aliénation du bien auquel son obligation est relative ; promesse faite par l'ayant-cause à l'auteur d'indemniser celui-ci des paiements que ce dernier aura dû faire au créancier, à raison d'échéances postérieures à la dite aliénation, telle est la triple série des conventions qui nous semble, en toute hypothèse, pouvoir assurer, en fait, la transmission à l'ayant-cause des obligations contractées par l'auteur relativement au bien cédé.

CONCLUSION

63. — Tant par le moyen de la triple série de stipulations que nous venons de décrire que par celui de la cession de créance, il est donc possible aux parties, même en dehors de toute création de charges ou droits réels, d'une part, de rendre opposables à l'ayant-cause les conventions passées par l'auteur relativement à la chose transmise et, de l'autre, de lui permettre de les invoquer.

Un système juridique qui permet d'obtenir un tel résultat ne mérite pas, à notre avis, de critiques sérieuses ; pour apprécier en effet, du point de vue pratique, l'état d'un droit positif, quel qu'il soit, on doit s'attacher davantage aux résultats que peuvent atteindre ceux qui y sont soumis en accomplissant à cet effet les actes voulus qu'aux solutions qui s'imposent à eux lorsqu'ils ont omis de prendre les précautions nécessaires.

Mais même du point de vue auquel nous nous sommes principalement placé dans notre étude, c'est-à-dire en supposant l'absence de toute convention des parties, nous pensons que le droit positif français concernant notre matière mérite une appréciation favorable. Il est,

en effet, sur les questions de principe, presque entièrement constitué, par la jurisprudence, puisqu'on a pu se rendre compte que le sens et la portée de l'art. 1122 sont tellement incertains que la jurisprudence avait à peu près toute faculté pour faire de ce texte ce qu'elle voulait. Or, celle-ci, à nous en tenir aux décisions de la Cour Suprême, se montre assez constante avec elle-même dans la solution de chacune des questions qui se sont posées à elle ; il en est ainsi aussi bien pour les principes que pour l'application des textes spéciaux, tels que l'art. 1743 du Code civil et la loi du 19 juillet 1928. Or, la constance, plus encore que l'exactitude juridique, est la qualité primordiale d'une jurisprudence ; le rôle de celle-ci est, en effet, avant tout, de servir de guide aux justiciables, afin qu'ils sachent le plus exactement à quoi s'en tenir quant à l'interprétation qui sera faite, à leur égard, de la loi. Rien n'est donc pire, du point de vue pratique, qu'une jurisprudence qui se modifie sans qu'aucun changement dans les conditions sociales le justifie, simplement parce que les juges d'aujourd'hui ne sont pas de l'avis de ceux d'hier. Sur les diverses questions que nous avons examinées, la jurisprudence de la Cour de cassation ne mérite pas ce reproche, mais fait preuve, au contraire, d'une assez grande fidélité à elle-même.

On peut même dire, que non seulement sur chacune de ces questions elle manifeste une salubre constance,

mais que l'ensemble de ses décisions forme un tout assez cohérent. On peut en dégager cinq grands principes directeurs : *en premier lieu*, *accessorium sequitur principale et nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* ; ces deux premières règles assurent la transmission à l'ayant-cause à titre particulier de tous les droits et charges réels, ainsi que de toutes les créances et obligations accessoires à la chose ; *en second lieu*, formant contraste avec les précédentes, la règle que les conventions ayant donné naissance à des créances ou à des obligations relatives, mais non accessoires, à une chose sont sans effet vis-à-vis des ayants-cause à titre particulier ; *en troisième lieu*, le principe *debitorum pactionibus creditorum petitio nec mutari nec tolli potest*, d'où il résulte que, lorsque, par exception, l'ayant-cause peut se voir opposer une convention passée par son auteur et n'ayant donné naissance qu'à une obligation simplement relative au bien cédé, l'auteur n'est pas pour cela libéré, mais devient, avec l'ayant-cause, co-débiteur solidaire ; enfin, réagissant sur l'application de toutes les précédentes, la règle que nul, quel qu'il soit, ne peut se prévaloir des créances nées d'un contrat synallagmatique sans se soumettre aux obligations corrélatives, d'où l'on déduit que l'ayant-cause qui succède à une créance est tenu des obligations qui en sont la contrepartie, que, à l'inverse, dans la mesure où les conventions passées par l'auteur lui sont opposables, il peut se prévaloir des créances corrélatives aux obligations qui en sont nées,

et, enfin, que lorsque la loi impose le transfert à l'ayant-cause de la créance de l'auteur, celui-ci se trouve par là libéré des obligations qui en formaient le pendant.

Aussi, malgré les points assez nombreux sur lesquels nous sommes doctrinalement en désaccord avec la jurisprudence, n'y en a-t-il qu'un seul sur lequel nous voudrions voir s'opérer un changement. Nous avons vu (*supra* N° 42) que la Cour de cassation a adopté une formule d'Aubry et Rau aux termes de laquelle l'ayant-cause peut se voir opposer les obligations de son auteur qui ont eu pour effet de modifier ou de restreindre le droit transmis. Si cette formule offrait un criterium net, nous ne souhaiterions pas voir la jurisprudence s'en départir, quelque erreur juridique qu'elle nous paraisse renfermer. Mais nous croyons avoir démontré (*supra* N° 41) que jamais une obligation ne peut modifier ou restreindre un droit ; dès lors, jamais cette formule ne pourra servir de guide à un justiciable qui voudra, en consultant la jurisprudence, savoir quelle sera la solution adoptée à son égard. Aussi espérons-nous que la Cour Suprême ne s'y tiendra pas.

Telle est la seule modification que nous souhaitons, par rapport à l'état actuel de notre jurisprudence, qui nous paraît présenter, sur la question faisant l'objet de cet ouvrage, une constance et une cohérence que nous serions heureux d'y trouver toujours.

Vu :
Le Doyen :
Edgard ALLIX.

Vu :
Le Président de la thèse :
CAPITANT.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris :
S. CHARLÉTY.

INDEX

TEXTES ET ADAGES

Numéros du volume		Numéros du volume	
Art. 358	33	— 1795	33
— 601	36	— 1865	33
— 605	36	— 2003	33
— 646	36,40	— 2092	1
— 663	36,40	Code de Procédure civile.	
— 686	57	Art. 27	37 bis
— 699	36	Code du Travail (Livre I).	
— 724	1, 33	Art. 23	17, 25, 52 à 55, 62.
— 870	33	Loi du 21 avril 1810.	
— 871	39	(art. 12)	58
— 873	33	Loi du 23 mars 1855	1, 2
— 1009	1, 33	Loi du 21 juin 1865	56
— 1012	1, 33	Loi du 13 juillet 1882	56
— 1018	13	Décret du 9 mars 1894	
— 1084	33	(art. 2)	56
— 1085	33	Loi du 17 mars 1909	
— 1119	34	(art. 7)	56
— 1121	1, 21, 34.	Loi du 22 novembre 1918	40
— 1122	1, 2, 4 à 9, 10 à 14, 16, 26 à 30, 32 à 35, 40, 62.	Décret du 18 décembre 1927	
— 1134	33	(art. 2)	56
— 1156	33	Loi du 13 juillet 1930	
— 1165	1	(art. 19)	21, 23, 25
— 1166	15 bis	<i>Accessorium sequitur</i>	
— 1234	36	<i>principale</i>	11, 12, 13, 37, 40, 62.
— 1251	15 bis	<i>Debitorum pactionibus</i>	
— 1302	36	<i>creditorum petitio nec muta-</i>	
— 1319	1	<i>ri nec tolli potest</i>	
— 1328	2		21, 23, 43, 43, 49, 54 62.
— 1375	3	<i>Nemo plus juris in</i>	
— 1615	13	<i>alium transferre potest quam</i>	
— 1690	29	<i>ipse habet</i>	
— 1692	13		37, 40, 41 à 44, 62.
— 1693	16	<i>Resoluto jure dantis</i>	
— 1743	46 à 51, 62.	<i>resolvitur jus accipientis</i>	
— 1753	24		38.

JURISPRUDENCE

Numéros du volume		Numéros du volume	
Cour de cassation		8 mars 1880 (D. 81.1.269)	58
Chambre civile		29 juin 1881 (D. 82.1.352)	41
25 janvier 1820 (S.20.1.213)	15 bis	10 janvier 1882 (D. 83.1.55)	48
28 août 1833 (J.G.D. Louage 807 note 1)	24	24 juillet 1882 (D. 84.1.185)	58
30 novembre 1840 (J.G.D. Ac- tion Possessoire n° 822 note1)	37 bis	23 avril 1883 (D. 84.1.250)	58
18 décembre 1844 (D. 45.1.15)	37	16 juillet 1891 (D. 90.1.440)	40
16 novembre 1857 (D. 58.1.104)	24	25 avril 1893 (D. 93.1.287)	48
21 février 1865 (D. 65.1.132)	47	31 mars 1897 (D. 97.1.214)	48
6 mai 1872 (D., 72.1.280)	24	12 décembre 1899 (S.1901.1.497)	41
15 décembre 1873 (D. 74.1.113)	28	1 ^{er} juillet 1920 (D.1920.1.343)	40
15 juillet 1875 (D., 76.1.232)	28	24 mai 1925 (D. 1925.1.141)	47
19 juin 1876 (D. 77.1.157)	24	30 juillet 1928 (G.P. 1928.2.759)	z16
2 juillet 1884 (D. 85.1.150)	26	Cours d'appel et tribunaux	
12 novembre 1884 (D. 85.1.358)	15 bis	Nîmes, 26 avril 1865 (D. 65.2.153)	58
6 février 1889 (S. 92.1.509)	16	Paris, 7 février 1877 (D. 78.2.15)	24
17 février 1897 (G.P. 97.1.508)	58	Paris, 11 février 1879 (D., 79.2.83)	24
18 mai 1898 (D. 1900.1.326)	22	Paris 13 novembre 1883 (S.84.2.40)	35
9 janvier 1901 (D. 1901.1.449)	22		40, 58
24 février 1902 (D. 1903.1.433)	26	Lyon, 18 mars 1885 (G.P. 85.2.559)	40
15 janvier 1918 (D. 1918.1.17)	40, 41	Paris, 20 mai 1890 (<i>Journal des</i> <i>tribunaux de commerce</i> 1891 p.342)	16
14 novembre 1918 (D.1918.1.53)	47	Nancy, 4 août 1890 (<i>Rec. Nancy</i> 1890.81 p. 184)	88
20 avril 1920 (D. 1920.1.343)	40	Lyon, 6 avril 1892 (S.93.2.219)	16
7 avril 1932 (G.P. 1932.1.140 sous-note b)	55	Nancy, 20 juin 1893 (D.93.1.492)	19
7 août 1932 (G.P. 1932.2.784)	53	Paris 4 août 1896 (D. 97.2.476)	40
31 juillet 1933 (G.P.1933.2.841)	54	Lyon 9 février 1903 (<i>Moniteur judi- ciaire de Lyon</i> , 28 avril 1903)	8
Chambre des requêtes		Paris 21 novembre 1903 (D.1905.2.13)	40
13 février 1834 (S. 34.1.205)	58	Dijon, 15 janvier 1908 (D., 1911. 2.128)	40, 60
8 juillet 1851 (D. 51.1.188)	16	Tribunal civil de la Seine 16 mai 1916 (<i>Gaz. Trib.</i> 1916.1.105)	40
22 février 1853 (D. 54.5.597)	2	Rouen, 28 novembre 1925 (D.1927. 2.173)	35, 40
16 juin 1856 (D. 56.1.421)	58	Nancy, 3 novembre 1926 (G.P. 1927. 1.307)	19
24 novembre 1863 (D. 64.1.38)	24	Conseil d'Etat.	
5 juillet 1865 (D. 65.1.426)	16	6 janvier 1875 (D. 75.3.100)	15
18 mai 1868 (D. 69.1.366)	16	17 décembre 1875 (D. 76.3.40)	15
23 mai 1870 (D. 70.1.284)	35	18 janvier 1889 (Rec. p. 65)	56
13 mars 1872 (D. 72.1.253)	24		
6 janvier 1874 (D. 74.1.54)	24		
20 décembre 1876 (D. 77.1.504)	28		
26 novembre 1878 (D., 79.1.302)	48		

DOCTRINE

(Les ouvrages les plus importants par rapport à la question traitée sont indiqués par une astérisque).

Alauzet. — *Traité général des assurances.*

* **Aubry et Rau.** — (5^e éd. t. II).

* **Barde, Baudry-Lacantinerie.** — (3^e éd. *Obligations*, t. I).

Boudousquié. — *Traité de l'assurance contre l'incendie.*

Bufnoir. — *Propriété et contrats.*

Colin et Capitant. — (t. II).

* **Demante et Colmet de Santerre.** — (t. V).

* **Demogue.** — *Traité des obligations* (t. VII).

* **Demolombe.** — (3^e éd., t. XXIV).

Duranton. — (t. X).

Emerigon. — *Traité des assurances* (t. II).

* **Esmein, Planiol et Ripert.** — (t. VI).

Gaudemet. — *Le transport des dettes à titre particulier.*

* **Gény.** — « De l'effet des clauses d'irresponsabilité de la mine à l'égard des ayants-cause à titre particulier du propriétaire superficiaire qui les a consenties ». (*Revue de la législation des mines*, 1897).

Hémar. — (note au Sirey 1908.1.337).

Josserand. — (t. II).

* **Laurent.** — (t. XVI).

* **Lepargneur.** — « De l'effet à l'égard de l'ayant-cause particulier des contrats générateurs d'obligations relatifs au bien transmis », *Revue trimestrielle de droit civil*, 1924).

Pardessus. — *Cours de droit commercial* (t. II).

Planiol et Ripert. — *Traité élémentaire de droit civil* (t. II).

Pothier. — (annoté par Bugnet t. IV).

Quénault. — *Traité des assurances terrestres.*

Ruben de Coudér. — *Dictionnaire de droit commercial* t. I v^o Assurances terrestres).

* **Tissier.** — (note au Sirey 1901.1.497)

Walh, Baudry-Lacantinerie. — *Contrat de louage*, 3^e éd. t. I, p. 285).

TABLE DES MATIÈRES

	Page
INTRODUCTION	1

PREMIERE PARTIE

CONVENTIONS AYANT DONNE NAISSANCE A DES DROITS	5
---	----------

CHAPITRE PREMIER

Sens des mots « ayants-cause » dans l'art. 1122 du Code civil ..	7
---	----------

CHAPITRE II

Etendue du principe de la transmission des droits de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier	11
--	-----------

CHAPITRE III

Restrictions au principe de la transmission des droits de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier	33
---	-----------

I. Hypothèse où le contrat qui a donné naissance à la créance a été passé en considération de la personne du créancier	33
---	----

II. Hypothèse où le droit transmis à l'ayant-cause à titre parti- culier comporte une obligation corrélatrice	36
--	----

CHAPITRE IV

Le procédé technique de la transmission des créances de l'auteur à l'ayant-cause à titre particulier	45
---	-----------

DEUXIEME PARTIE

CONVENTIONS AYANT DONNE NAISSANCE A DES CHARGES ET OBLIGATIONS	51
---	-----------

CHAPITRE PREMIER

La question de l'application de l'art. 1122 du Code civil au point de vue passif	53
---	-----------

CHAPITRE II

Mesure dans laquelle, en principe, les charges et obligations contractées par l'auteur sont opposables à l'ayant-cause à titre particulier	59
I. Classification des charges et obligations au point de vue de leur opposabilité à l'ayant-cause à titre particulier	59
II. Non transmission à l'ayant-cause à titre particulier des charges et obligations étrangères au bien cédé et transmission de celles qui en sont à l'inverse, l'accessoire	63
III. De l'effet, vis-à-vis de l'ayant-cause à titre particulier, des conventions passées par l'auteur et ayant donné naissance à une obligation relative mais non accessoire, au bien cédé	68

CHAPITRE III

Restrictions apportées par la doctrine et la jurisprudence par application de la règle « Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet », au principe de la non opposabilité à l'ayant-cause à titre particulier des conventions passées par l'auteur et ayant donné naissance à des obligations relatives, mais non accessoires au bien cédé	75
---	-----------

CHAPITRE IV

Exceptions légales au principe de la non opposabilité à l'ayant-cause à titre particulier des conventions passées par l'auteur et ayant donné naissance à des obligations relatives mais non accessoires au bien cédé	89
I. Art. 1743 du Code civil	90
II. Loi du 19 juillet 1928 (art. 23, livre 1 ^{er} du Code du travail) ..	97
III. Autres exceptions légales	100

CHAPITRE V

Procédés conventionnels par le moyen desquels les conventions passées par l'auteur relativement à la chose cédée peuvent être rendues opposables à l'ayant-cause à titre particulier	105
I. Création d'une charge réelle	105
II. La novation	111
III. La stipulation pour autrui	112
CONCLUSION	117
INDEX	121
TABLE DES MATIÈRES	125

Imp. F. BOISSEAU, 34, rue du Taur - Toulouse.

